ROYAUME DU MAROC
Premier Ministre

Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme
Secrétariat Général
Direction des Etablissements Publics, du Partenariat et de l'Action Associative
Division du Partenariat et de l'Action Associative
Service de la Promotion des Coopératives d'Habitat

GUIDE DES COOPERATIVES D'HABITAT

Ce guide a été réalisé
par
Madame Zahra Yajoud
avec la participation de Monsieur Abderrahmane Oudghiri et
la contribution de Madame Kaoutare Ezzahri et de Monsieur Aziz Khouzari

Juin 2005

S O M M A I R E

PREFACE……..…….. 6

INTRODUCTION…… 7

PREMIERE PARTIE
CONSTITUTION DE LA COOPERATIVE

I- Notions élémentaires…….……. 9

1- Qu'est ce qu'une coopérative ?……..... 9
2- Avantages de la coopérative ……..…… 9
3- Phase précédent la constitution de la coopérative…… 10

II- Modalités de constitution de la coopérative…….. 12

1- Déclaration de la création de la coopérative …… 12
2- Assemblée générale constitutive……... 13
3- Procédures d'agrément ……..... 13
4- Comité permanent consultatif …….. 14
5- Agrément et sa publication au bulletin officiel……..… 15
6- Documents joints au dossier d'agrément …… 15

DEUXIEME PARTIE
ORGANISATION DE LA COOPERATIVE

I- Organes de gestion…….……...… 21

1- L'assemblée générale ……..... 21
2- Le conseil d'administration ……..…. 24

II- Contrôle ……... 26

III- Conciliation obligatoire……..……. 27

IV- Cessation d'activité de la coopérative……. 28

1- Dissolution ……... 28
2- Liquidation ……..……..… 28
3- Dévolution du solde ……..… 29
4- Retrait de l'agrément …… 29

TROISIEME PARTIE
ETAPES DE REALISATION DU PROJET

I- Phase de prospection du terrain ……..... 31

1- Enquête juridique…….. 31
2- Enquête technique……. 33

II- Acquisition du terrain ……..... 36

1- Recherche du terrain ……..…….. 36
2- Procédure d'acquisition du terrain…….…... 37
3- Immatriculation ……..... 37

III- Autorisations de lotir et de construire ……...……. 40

1- Autorisation de lotir ……..... 40
2- Autorisation de construire ……..…….. 43

IV- Réalisation des travaux …….……..... 45

1- Engagement des travaux……... 45
2- Gestion du projet …….……..... 46
3- Permis d'habiter ……..……..….…..... 47

QUATRIEME PARTIE
FINANCEMENT DU PROJET COOPERATIF

I- Sources de financement …….……..…….. 49

1- Financement interne ou autofinancement.. ……..... 50
2- Financement externe.…….…… 50
3- Demande de crédit…….……..... 50

II- Financement par un organisme bancaire …….. ….. 52

1- Contrat de prêt. ……..... 52
2- Déblocage du prêt……..……..….. 53
3- Remboursement de l'emprunt ……..... 53
4- Contenu du contrat de prêt……..... 54

CINQUIEME PARTIE
INCITATIONS FISCALES

Incitations fiscales……..……..... 56

SIXIEME PARTIE
COMPTABILITE DES COOPERATIVES

I - Caractère obligatoire de la comptabilité.…… 59
II - Utilité d'une comptabilité pour les coopératives ……..... 59
III - Tenue de la comptabilité …….…..... 61
IV - Plan comptable et plan de comptes ……...… 62
V - Supports comptables……..... 63
VI - Enregistrement des opérations ……..... 64
VII - Clôture des comptes et états de synthèse…..……..…..….... 65
VIII- Commissariat aux comptes ……..……... 70

SEPTIEME PARTIE
COPROPRIETE

I- La législation régissant la copropriété …….. 73
1- La coopérative dans le cadre de la Loi 18-00 …….. 73
2- Le règlement de copropriété…….. 74
3- Les formalités obligatoires ……..... 76
II- Le fonctionnement de la coopérative dans le cadre de la copropriété ……..... 76
1- Les organes de gestion …….…… 76
2- Les droits et obligations des copropriétaires. …….. 80
3- Le règlement des charges et provisions ……..……. 81

HUITIEME PARTIE
UNION & FEDERATION

I- Union des coopératives d'habitat …….. 84

1- Les missions de l'union ……..... 84
2- Les conditions d'adhésion à l'union ……..... 84
3- Le fonctionnement de l'union …….. 85

II- Fédération nationale des coopératives ……... ……. 87

ANNEXES

ANNEXE - I - Constitution de la coopérative ……... 89

ANNEXE - II - Textes législatifs et réglementaires…… 114

ANNEXE - III - Textes et documents de référence..…….. 133

ANNEXE - IV - Adresses utiles ……... 136

ANNEXE - V - Glossaire…… 145

PREFACE

Le mouvement coopératif, en tant qu'action collective pour la réalisation d'un objectif commun dans les meilleures conditions de rendement et d'efficacité, s'intéresse à plusieurs domaines d'activité notamment celui de l'habitat et œuvre pour l'amélioration du bien être de ses membres.

A cet effet, le Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, dont l'objectif étant la lutte contre toute forme d'insalubrité tout en assurant un logement décent à différentes couches sociales, s'est également engagé dans l'encouragement des coopératives et des associations à la recherche d'une meilleure intégration sociale et une quiétude familiale qu'un logement est en mesure de procurer.

Ainsi, dans un esprit de proximité et d'assistance, des directives ont été données aux directions régionales de l'habitat, aux agences urbaines et aux opérateurs publics pour contribuer à la dynamisation de l'initiative privée et collective des groupes qui cherchent à mettre à la disposition de leurs membres un logement au moindre coût et en parfaite adéquation avec leur capacité financière.

Toutefois, si la disponibilité d'une assiette foncière est un élément fédérateur et essentiel pour le démarrage d'une coopérative, mettant en confiance ses adhérents, la réussite de celle-ci, pour atteindre l'objectif escompté au moindre frais et dans de bonnes conditions, reste tributaire de son mode d'organisation et du degré de connaissances des lois, de la réglementation et des techniques de gestion des membres dirigeants.

C'est pourquoi ce guide d'orientation, destiné particulièrement aux coopératives d'habitat soumises à une loi spécifique, a été mis au point dans le but de réunir l'essentiel des informations susceptibles de répondre à de nombreuses questions sur l'immobilier et au besoin de création, d'organisation et de gestion d'une coopérative sur les plans juridique, réglementaire, foncier, financier et comptable. Il renseigne également sur la démarche à suivre pour la réalisation d'un projet de construction de logements et ce, de la conception à la remise des clés.

Ahmed Taoufiq HEJIRA
Ministre Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme

INTRODUCTION

Les coopératives d'habitat occupent depuis 1989 le 2ème rang, tous secteurs confondus, après les coopératives agricoles, et investissent un capital estimé à 5,7 milliards de dhs qui les hisse à la 1ère place.

Sur 855 coopératives d'habitat créées au 1er semestre 2005, et regroupant 41 747 adhérents, 588 coopératives ont acquis un terrain, 320 sont en cours de réalisation de leurs logements, tandis que 268 ont déjà remis les clés à leurs adhérents contribuant ainsi au logement de 13 086 ménages.

Si le mouvement coopératif a connu au cours de cette dernière décennie une véritable expansion, tant par l'intérêt fédérateur qu'il suscite parmi les personnes à la recherche d'un logement au moindre coût, que par son élargissement à divers segments de la population, il n'en demeure pas moins que celui-ci connaît encore de nombreuses limites. La procédure de constitution d'une coopérative, le mode de financement du projet et la méthode de gestion des ressources et de l'activité sont là des domaines qui échappent à plusieurs dirigeants des coopératives.

C'est pourquoi ce guide a pour objet de permettre aux responsables en charge des coopératives de mieux comprendre les différents enjeux de créations et de gestion de projet, notamment immobilier, qui nécessite qu'un responsable soit au fait des procédures de son domaine d'intérêt et des techniques de sa gestion.

Conscient de ce besoin, souvent manifesté, ce guide constitue donc une réponse et « un mode d'emploi » conçu pour accompagner les responsables dans toutes les phases de la constitution d'une coopérative à la réalisation d'un projet. Ainsi, il s'articule autour des principes fondamentaux de création et de gestion d'une coopérative et met en évidence des concepts juridiques, financiers, comptables et techniques en même temps qu'il renseigne sur plusieurs données du domaine de l'immobilier.

PREMIERE PARTIE
CONSTITUTION DE LA COOPERATIVE

CONSTITUTION DE LA COOPERATIVE

I- Notions élémentaires :

Les coopératives tous secteurs confondus sont gérées pour leur constitution, leur fonctionnement, leur contrôle et leur dissolution par les dispositions du Dahir n° 1 - 83 -226 du 9 Moharrem 1405 (5octobre 1984) portant promulgation de la Loi 24-83 tel qu'il a été modifié par le Dahir portant Loi n° 1-93-166 du 22 Rabiaa I 1414 (10 septembre 1993), ainsi que par le Décret d'application n° 2 -91- 454 du Rabiaa II 1414 (22 septembre 1993) pris en application de la Loi n° 24-83 .

1 -Qu'est-ce qu'une coopérative ?

La coopérative est un groupement de personnes physiques qui conviennent de se grouper pour créer une entreprise chargée de fournir, pour leur satisfaction exclusive, le produit ou le service dont elles ont besoin.

En matière d'habitat, la coopérative a pour objectif la construction de logements, en tant que résidence principale, pour le compte de ses membres.

2- Avantages de la coopérative :

La vie au sein de la coopérative favorise l'épanouissement de l'individu et lui permet d'atteindre les objectifs auxquels il a longtemps aspirés et qu'il ne pouvait réaliser à lui seul.

Sur le plan individuel, l'expérience est enrichissante et formatrice pour celui qui accepte de confronter ses connaissances et ses expériences avec celles des autres membres.

Dans ce cas précis, le choix de la formule coopérative offre plusieurs avantages, notamment :

- permettre à un ensemble de personnes de se réunir pour réaliser ce qu'un individu pris isolément ne peut faire tout seul ;
- pouvoir choisir ses futurs copropriétaires au moment de la constitution de la coopérative ;
- réduire le prix de revient du logement grâce à la fois, aux exonérations fiscales et au fait que le coût de la construction sera moins élevé par la réalisation d'une économie d'échelle et comparativement aux travaux réalisés par un promoteur immobilier privé ;
- veiller à la bonne gestion de l'immeuble et des équipements sociaux collectifs lorsqu'ils existent ;
- participer à l'amélioration du cadre de vie ;
- promouvoir l'esprit coopératif parmi les membres.

3 - Phase précédent la constitution de la coopérative :

Cette phase est importante en vue de réussir le projet envisagé par les futurs coopérateurs. Elle permet de :

- faciliter le contact entre les futurs membres ;
- faire connaître aux membres leurs droits et obligations ;
- rapprocher les points de vue des futurs adhérents quant à la réalisation des différentes étapes du projet ;
- déterminer la nature et le type du projet, les moyens de réalisation, les sources de financement……..
- organiser des rencontres avec les administrations concernées par le secteur ;
- fixer le nombre d'adhérent.

a- Définition du projet :

La définition du projet est un préalable important pour la réussite du projet et par la même de la coopérative. Elle se discute lors d'une réunion en vue d'arrêter les grandes lignes du projet, de façon à ce que la décision de s'y engager soit prise en connaissance de cause.

A cet effet, les futurs membres doivent discuter les points suivants :

- choix du terrain, son emplacement, sa superficie et le prix du mètre carré ;
- origine du terrain : domanial, privé …
- type d'habitation à réaliser : maison individuelle, immeuble, villa ….;
- estimation du projet ;
- capacités financières des membres et les échéances de versement ;
- mode de réalisation du projet : par l'intermédiaire d'une entreprise du bâtiment, par la coopérative elle- même ou bien par le recours à un tâcheron.

b- Sources d'information :

Une rencontre avec les administrations concernées à savoir : l'office du développement de la coopération, la direction régionale du ministère de l'habitat et de l'urbanisme (MHU), le ministère des finances, le ministère de l'intérieur et des personnes ressources ayant déjà réalisé des projets similaires ou encore des promoteurs immobiliers et éventuellement un architecte et ce, en vue d'approfondir certains aspects restés obscurs notamment législatifs, financiers, fiscaux, techniques …

c- Choix des membres :

La réussite d'une coopérative dépend du choix de ses membres, de leur nombre et de leur profil. L'expérience a montré que les critères de choix appropriés se résument comme suit :

- s'adresser à des personnes proches de l'entourage familial, amical ou professionnel ;
- avoir presque le même niveau financier permettant de s'acquitter régulièrement des traites, l'homogénéisation des revenus étant de nature à favoriser le bon fonctionnement de la coopérative ;
- éviter le grand décalage dans les niveaux intellectuels souvent source de conflits ;
- limiter l'effectif des membres. Un nombre réduit facilite la participation des membres à la gestion de leur projet et permet une maîtrise de l'organisation administrative et financière du projet.

II- Modalités de constitution de la coopérative :

La création d'une coopérative nécessite le passage par les étapes suivantes :

1- Déclaration de la création de la coopérative :

La création de la coopérative se fait par un acte sous seing privé dûment signé, par au moins 7 membres jouissant de leurs droits civils. Cette déclaration comporte des renseignements à la fois sur la coopérative (nom de la coopérative, son adresse, l'administration technique concernée, la circonscription territoriale…) et sur les membres fondateurs (nom et prénom, date de naissance, adresse, profession, numéro de la carte nationale….).Elle est établie en 3 exemplaires qui seront adressés à l'office du développement de la coopération (l' ODCO).

Dans un délai n'excédant pas 30 jours, l'ODCO adresse, pour étude et avis, un exemplaire de cette déclaration à la fois, au gouverneur

de la préfecture ou de la province concernée et à l'autorité gouvernementale responsable du secteur d'activité de la coopérative.

2- Assemblée générale constitutive :

L'assemblée générale se compose des membres fondateurs de la coopérative et se tient à l'invitation du comité préparatoire. Une convocation est obligatoirement adressée, au moins quinze jours avant la tenue de ladite assemblée, aux autorités gouvernementales compétentes, à l'autorité locale intéressée ainsi qu'à l'office du développement et de la coopération. Une fiche de présence est émargée par les futurs adhérents, un président, deux assesseurs et un rapporteur sont désignés pour gérer la réunion. Les débats portant sur l'ordre du jour concernent :

a. l'approbation des statuts ;
b. l'élection des administrateurs parmi les membres ;
c. la détermination de la liste des souscripteurs en vue de la constitution du capital de la coopérative ;
d. l'approbation du règlement intérieur ;
e. la détermination du projet à réaliser ;
f. la désignation du commissaire aux comptes ;

Après les différentes interventions des administrations concernées, l'ordre du jour doit être approuvé à l'unanimité par les coopérateurs et un procès verbal, retraçant les débats et les décisions prises, est rédigé séance tenante.

3- Procédures d'agrément :

Le conseil d'administration est tenu, dans les trente jours suivant l'assemblée générale constitutive, d'envoyer ou de déposer, en 5 exemplaires contre récépissé à l'ODCO, une demande d'agrément de la coopérative accompagnée des pièces suivantes :

a- les statuts ;

b- une copie du procès verbal des délibérations de l'assemblée générale constitutive ;

c- la liste des souscripteurs avec leur nom, prénoms, adresse profession, nombre de parts souscrites et le montant libéré par chacun d'eux ;

d- l'attestation du dépôt des fonds délivrée par l'organisme financier au sein duquel la coopérative a ouvert un compte ;

e- le règlement intérieur ;

f- la fiche de renseignements ;

g- l'attestation de non propriété ;

Le dossier, ainsi constitué, est envoyé par l'ODCO, aux membres du comité permanent consultatif pour étude et avis.

4-Comité permanent consultatif :

Dans son article 9, la Loi 24-83 a prévu, pour l'octroi de l'agrément à la coopérative, la mise en place d'un comité permanent consultatif qui comprend un représentant titulaire et deux représentants suppléants relevant des administrations suivantes :

- l'autorité gouvernementale chargée de la tutelle de l'office du développement de la coopération ;
- le ministère de l'intérieur ;
- le ministère des finances ;
- l'autorité gouvernementale concernée par le secteur d'activité de la coopérative projetée en l'occurrence le Ministère Délégué Auprès du Premier Ministre Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

La présidence du comité est assurée par le représentant de l'autorité gouvernementale chargée de la tutelle de l'office du développement de la coopération, tandis que le secrétariat est confié à l'ODCO.

Le président du comité adresse les dossiers de demandes d'agrément aux autres membres pour étude et avis en précisant la date de la réunion qui se tiendra au siège de l'office.

L'avis du comité permanent consultatif est consigné dans un procès verbal dûment signé et remis à l'autorité gouvernementale compétente, en l'occurrence le Ministère du Tourisme, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale, aux fins de décision dans un délai ne dépassant pas 90 jours.

Passé ce délai, la demande est supposée acceptée.

En cas de rejet, la décision motivée des membres du comité est transmise au conseil d'administration de la coopérative par l'ODCO.

5- Agrément et sa publication au bulletin officiel :

Après l'octroi de l'agrément à la coopérative par l'autorité compétente, sa constitution ne devient effective qu'après la publication de la décision d'agrément au bulletin officiel.

6- Documents joints au dossier d'agrément :

Les pièces constituant le dossier d'agrément doivent obligatoirement comporter le nom, l'adresse, le numéro de téléphone ainsi que la signature conjointe du président, du secrétaire et du trésorier. Celles-ci se composent de :

- **Feuille de présence à l'assemblée générale constitutive :**

mentionnant nom, prénom, adresse, profession et signature des participants.

- **Procès verbal des débats de l'assemblée générale constitutive :**

Ce document donne l'essentiel des débats et décisions prises en plus des renseignements ci-joints :

- date et lieu de la réunion de l'assemblée générale ;
- noms des représentants des administrations présents ;

- approbation du statut et du règlement intérieur ;
- élection des dirigeants et détermination de leur attribution ;
- désignation du commissaire aux comptes ;
- mise au point du projet à réaliser.

- **Liste des souscripteurs :**

Cette liste portant l'entête de la coopérative doit contenir des renseignements sur chaque adhérent, sa contribution à la constitution du capital, le nombre et le montant des parts souscrites et des parts libérées et enfin sa signature.

- **Les statuts :**

Les coopératives sont régies, pour leur constitution, leur fonctionnement et leur dissolution par les dispositions de la loi 24-83 et par les textes réglementaires pris pour son application, ainsi que par les statuts établis en conformité avec la présente loi et ses textes d'application.

Sous peine de retrait de l'agrément, aucune modification pouvant entraîner la perte de la qualité de coopérative, ne peut être apportée aux statuts. Ainsi, les membres fondateurs doivent obligatoirement inclure dans leurs statuts les clauses suivantes :

- « la dénomination,
- le siège,
- la circonscription territoriale,
- la durée qui ne doit pas excéder 99 ans
- l'objet,
- le montant du capital, le nombre de parts qu'il représente,
- la libération des parts et leur cession,
- la variabilité du capital,
- la rémunération éventuelle du capital,
- l'admission, la retraite ou l'exclusion des membres,

- les obligations et les droits des coopérateurs vis à vis de la coopérative,
- l'étendue et les modalités de la responsabilité des membres dans les engagements de la coopérative, les modalités des engagements à souscrire par les membres lors de leur adhésion, les sanctions qui en découlent ;
- les organes d'administration et de gestion (dont éventuellement les assemblées de sections), leur mode de désignation, leurs pouvoirs et attributions, leur responsabilité,
- la fréquence et les conditions de tenue des réunions des organes d'administration,
- le droit de vote et les cas de représentation,
- la démission d'office de tout administrateur qui, sans motif valable, n'aura pas participé à 2 réunions consécutives du conseil d'administration,
- la durée de l'exercice,
- les modalités du contrôle exercé sur les opérations de la coopérative au nom des coopérateurs,
- la fixation et la répartition des excédents de l'exercice,
- la fusion, la dissolution et la liquidation de la coopérative,
- la dévolution du solde de liquidation et l'apurement du passif,
- le règlement des contestations. Election de domicile,
- les conditions d'assistance et de contrôle administratifs auxquelles les coopératives sont soumises,
- les conditions de modification du règlement intérieur. »

- **Le règlement intérieur :**

Les membres fondateurs de la coopérative élaborent, conformément au statut, le règlement intérieur approuvé par l'assemblée générale constitutive. Ce règlement oblige tous les coopérateurs, au même

titre que les statuts, et a force de loi. Il précise les modalités de fonctionnement de la coopérative et traite tous les points qui n'ont pas été abordés par les statuts et qu'il complète.

Le règlement intérieur traite donc des modalités de financement du projet et fixe les mensualités incombant aux membres, de la contribution mensuelle obligatoire des adhérents devant servir à couvrir les frais de gestion de la coopérative, de l'acquisition du terrain, de la répartition des appartements entre les membres et précise certains aspects liés au fonctionnement de la coopérative etc…

Il n'existe pas de règlement intérieur type, chaque coopérative élabore le sien et l'adapte à sa situation. Cependant les points détaillés dans le règlement intérieur ne doivent pas être en contradiction avec les dispositions statutaires.

Les modifications ultérieures incombent au conseil d'administration et doivent être approuvées ou amendées, le cas échéant, par la plus proche assemblée générale statuant à la majorité requise pour les assemblées générales extraordinaires.

Les membres de la coopérative sont tenus de respecter le règlement intérieur, qui leur sera distribué lors de l'assemblée générale constitutive.

- **Attestation de dépôt des fonds :**

Cette attestation est délivrée par l'institution financière dans laquelle la coopérative a ouvert un compte. Il s'agit du montant global des souscriptions déposées en banque conformément à ce qui est prévu par les statuts de la coopérative.

- **Fiche de renseignements sur les coopératives d'habitat :**

Cette fiche donne des renseignements précis sur l'identification de la coopérative, les caractéristiques socio-professionnelles des adhérents, le financement du projet, le planning des travaux et le

type de construction à réaliser. Le formulaire concernant ces renseignements peut être retiré auprès de la délégation du Ministère de l'habitat et de l'Urbanisme.

- **Attestation de non propriété :**

Les adhérents désirant créer une coopérative sont tenus de fournir une attestation de non imposition qu'ils peuvent obtenir auprès de la perception des impôts de leur lieu de résidence.

DEUXIEME PARTIE
ORGANISATION DE LA COOPERATIVE

ORGANISATION DE LA COOPERATIVE

I- Organes de gestion

Les organes de gestion sont :

1- L'assemblée générale :

L'assemblée générale est l'organe suprême et souverain dans une coopérative. Elle regroupe tous les porteurs de parts, régulièrement inscrits dans le registre des membres, à la date de la convocation. Ce registre, dans lequel sont inscrits par ordre chronologique d'adhésion les coopérateurs, est tenu obligatoirement au siège de la coopérative, et doit comporter :

- le numéro d'inscription ;
- le nom et prénom de l'adhérent ;
- l'adresse ;
- la profession ;
- le capital souscrit et le capital libéré par l'adhérent.

L'assemblée générale est, pour les membres de la coopérative, l'occasion de débattre de la situation de la coopérative, de l'avancement du projet, de formuler des propositions pour un meilleur fonctionnement de la coopérative.

Les décisions de l'assemblée générale s'imposent obligatoirement à tous les membres y compris les absents.

On distingue deux sortes d'assemblées générales :

a- l'assemblée générale ordinaire annuelle :

L'assemblée générale se réunit à l'initiative du conseil d'administration chaque fois qu'il en reconnaît l'utilité et au moins une fois par an. Elle peut également se réunir à la demande écrite du tiers au moins des membres de la coopérative ou, en cas d'urgence, à celle du commissaire aux comptes. En vertu des articles 79, 80, 83 et 84 de la Loi 24-83, l'administration concernée

par le secteur (le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme) ainsi que l'ODCO peuvent également demander la tenue de l'assemblée générale seule habilitée à se prononcer sur toutes les questions concernant la coopérative.

L'assemblée générale sert donc à :

- entendre le rapport moral et financier du conseil d'administration et celui du commissaire aux comptes sur le bilan et sur les comptes de l'exercice écoulé ;
- approuver, redresser ou rejeter les comptes annuels ;
- donner ou refuser le quitus aux administrateurs ;
- approuver le projet du budget pour l'année suivante ;
- nommer les administrateurs et le cas échéant les révoquer ;
- ratifier ou refuser les nominations prononcées à titre provisoire par le conseil d'administration ;
- nommer le commissaire aux comptes et fixer sa rémunération.

b- l'assemblée générale extraordinaire :

L'assemblée générale extraordinaire peut être appelée à se réunir en vue de statuer sur toute proposition concernant :

- la modification des statuts ;
- l'adhésion de la coopérative à une union ou l'adhésion de l'union à laquelle appartient la coopérative à la fédération nationale des coopératives ;
- la fusion avec une autre coopérative ;
- la dissolution de la coopérative ;
- l'évaluation des apports en nature visés à l'article 26 de la loi 24-83.

Dans les assemblées générales, chaque membre présent ou représenté ne dispose que d'une seule voix quel que soit le nombre de parts qu'il possède.

c- l'ordre du jour :

La fixation de l'ordre du jour et la préparation des projets de résolution à soumettre à l'assemblée générale sont du ressort du président ou du secrétaire général de la coopérative. Seules les questions portées à l'ordre du jour peuvent être mises en délibération dans les assemblées générales.

D'une manière générale, l'ordre du jour s'articule autour des points suivants :

- Le rapport moral du président ;
- Le rapport financier du trésorier ;
- Le rapport du commissaire aux comptes de l'exercice écoulé ;
- Le programme annuel d'activité ;
- L'élection ou le renouvellement des membres du bureau ;
- Les divers.

d- Quorum et majorité requise :

d-1 L'assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale ordinaire ne peut se tenir que lorsque le quorum est atteint. Cependant, la Loi stipule qu'à défaut du quorum, l'assemblée générale doit compter un nombre de coopérateurs présent ou représentés égal :

- à la moitié des adhérents pour une première convocation ;
- au quart au moins pour une deuxième convocation ;
- à 10 % des coopérateurs et au moins à cinq membres pour une troisième convocation.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

d-2 L'assemblée générale extraordinaire :

L'assemblée générale extraordinaire doit compter un nombre de coopérateurs présents ou représentés égal :

- au trois-quarts au moins des membres pour une première convocation ;
- à la moitié au moins pour une deuxième convocation ;
- à 10 % au moins des coopérateurs et au moins à cinq membres pour une troisième convocation.

Dans les assemblées générales extraordinaires, les décisions sont prises à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés.

Les travaux des assemblées générales font l'objet d'un procès verbal qui sera transcrit dans le registre des délibérations de l'assemblée générale et signé par tous les membres y compris le président et le secrétaire.

2- Le conseil d'administration :

La coopérative doit obligatoirement élire un conseil d'administration en vue d'assurer la gestion et le fonctionnement.

a- La composition du conseil d'administration :

L'article 48 de la Loi 24-83 prévoit la gestion des coopératives par un conseil d'administration, composé d'administrateurs, élus et révoqués par l'assemblée générale. Le conseil d'administration agit en tant que mandataire de l'assemblée générale. Le nombre de ses administrateurs est fixé par les statuts et ne peut être ni inférieur à trois, ni supérieur à douze, mais doit être divisible par trois.

Les administrateurs doivent :

- être de nationalité marocaine ;
- jouir de leurs droits civils ;
- n'avoir subi aucune condamnation pouvant interdire le droit de gérer une entreprise ;
- être à jour pour le règlement des cotisations.

Le président et le vice-président qui le remplace en cas d'absence sont élus par le conseil d'administration parmi ses membres. Ce dernier, peut sur décision motivée, retirer au président les fonctions qu'il lui a confiées.

Les statuts de la coopérative fixent la fréquence obligatoire des réunions du conseil d'administration qui ne peut être inférieure à 4 réunions par an et chaque fois que l'intérêt de la coopérative l'exige.

b- Le bureau du conseil d'administration :

Aucune coopérative ne pourrait fonctionner convenablement sans une structure dirigeante dynamique et transparente au sein de laquelle les responsabilités et les tâches seraient bien définies et réparties entre l'ensemble de l'équipe qui la compose.

Le bureau est constitué d'un président, d'un vice président, d'un trésorier et d'un secrétaire général. Il est chargé de l'administration et du fonctionnement de la coopérative.

Il est à signaler que l'exercice des fonctions des administrateurs et des membres de bureau est bénévole. Cependant, ils ont droit au remboursement de leurs frais de déplacement et de mission.

b-1 Le président :

C'est le premier responsable de la gestion de la coopérative. Il la représente en justice et dans tous les actes de la vie civile, sauf dans le cas où le conseil d'administration en décide autrement.

Le président convoque l'assemblée générale et veille à ce que les discussions ne s'écartent pas de l'ordre du jour. En cas d'absence ou d'empêchement du président, celui-ci est remplacé par le vice-président.

b-2 Le secrétaire général :

C'est le collaborateur direct du président. Il assure le fonctionnement administratif de la coopérative. Il tient les registres, convoque, sur instruction du président, les membres des organes de direction et les adhérents aux réunions des assemblées générales ordinaires et extraordinaires. Il rédige les correspondances et les procès verbaux des réunions. Il est responsable de la gestion des archives.

b-3 Le trésorier :

Le trésorier s'occupe de la gestion financière et comptable. Sa signature figure avec celle du président sur le compte bancaire de la coopérative. Il tient la comptabilité de la coopérative, perçoit les recettes diverses et les versements mensuels des adhérents et effectue les paiements. Il prépare les situations budgétaires qu'il remet au commissaire aux comptes.

II- Contrôle :

Les coopératives et leurs unions sont tenues de fonctionner en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, et en cas de réquisition des représentants de l'administration intéressée ou de l'office du développement de la coopération, ils doivent communiquer tous documents tendant à prouver qu'elles fonctionnent légalement. Un rapport sur la gestion de la coopérative est alors établi et déposé à l'ODCO.

Lorsqu'il est relevé une violation des dispositions législatives, réglementaires, statutaires ou une ignorance grave des intérêts de la coopérative, l'ODCO est tenu dans les 30 jours suivant le dépôt

du rapport, de convoquer la réunion de l'assemblée générale extraordinaire de la coopérative, dans le but de prendre les mesures adéquates, en vue de redresser la situation. Si dans un délai de 6 mois, les mesures prises restaient inopérantes, l'ODCO, procède dans pareil cas, au retrait de l'agrément, sur proposition de l'administration concernée par le secteur ou de sa propre initiative.

En outre, les coopératives sont soumises au contrôle financier de l'Etat (article 79 de la Loi 24-83), qui s'exerce par la désignation d'un commissaire du gouvernement notamment auprès des unions des coopératives et par des agents du ministère des finances, désignés à cet effet (art.25, Titre IV- Arrêté du ministre des finances n°355-67 du 17/12/68). Ces agents peuvent vérifier la comptabilité et la gestion ainsi que l'application des prescriptions légales, réglementaires et statutaires.

Dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice, le compte rendu de l'assemblée générale et le bilan sont adressés au ministère des finances et aux administrations concernées.

Loin d'avoir pour but de s'ingérer dans la gestion des coopératives, ce contrôle a essentiellement pour objectif d'une part , d'effectuer une évaluation de l'utilité sociale de la coopérative, et d'autre part, permettre à l'Etat et aux pouvoirs publics d'encadrer le secteur pour un meilleur développement de l'action sociale.

Par ailleurs, l'assemblée générale procède à l'élection d'un comité de contrôle interne, composé au minimum de 2 membres. Celui-ci est chargé de contrôler la gestion de la coopérative, et en cas de besoin, soumettre un rapport à ladite assemblée.

III- Conciliation obligatoire :

Tout différent survenant au sein d'une coopérative ne peut faire l'objet d'une action judiciaire qu'après une tentative de conciliation à l'amiable auprès de l'union, ou à défaut auprès de l'office du développement de la coopération.

IV- Cessation d'activité de la coopérative :

1 – Dissolution :

La décision de la dissolution de la coopérative est prise par l'assemblée générale extraordinaire. Elle survient suite à :

- une diminution du nombre des membres au-dessous du minimum légal ;
- une impossibilité de trouver un terrain répondant aux attentes des adhérents ;
- des difficultés financières ;
- une diminution du capital au dessous du niveau irréductible ;
- un montant global des pertes à récupérer atteignant les trois quarts du capital ;
- une mésentente sur la définition du projet ;
- un retrait de l'agrément.

2- Liquidation :

L'assemblée générale extraordinaire doit faire procéder à la liquidation de la coopérative dans un délai ne dépassant pas les 90 jours à compter de la date de la décision de la dissolution. Pour cela, elle doit nommer un ou plusieurs liquidateurs parmi les administrateurs ou parmi les membres.

En outre, et au cas où la coopérative aurait bénéficié d'un crédit assorti de la garantie de l'Etat, un des liquidateurs, doit être désigné par l'administration. La mise en place des liquidateurs met fin aux pouvoirs des administrateurs. Cependant, l'assemblée générale garde ses attributions et en cas d'urgence, elle est convoquée par les liquidateurs.

3- Dévolution du solde :

Lorsque la coopérative est liquidée, le solde de la liquidation sert au remboursement des dettes et des parts des adhérents. Le reliquat est automatiquement affecté à l'office du développement de la coopération.

4- Retrait de l'agrément :

Le retrait de l'agrément est prononcé par l'administration lorsque :

- l'agrément est obtenu par fraude ;
- la coopérative a été dissoute par jugement ou par l'assemblée générale extraordinaire ;
- la coopérative a cessé toute activité durant deux exercices consécutifs.

TROISIEME PARTIE
ETAPES DE REALISATION DU PROJET

ETAPES DE REALISATION DU PROJET

L'efficacité et la réussite du projet coopératif passe nécessairement par :

- la conception et la planification du projet ;
- la mobilisation des ressources humaines, financières et matérielles.

Or, pour réaliser un projet, trois conditions sont nécessaires :

1- Prospection du terrain ;

2- Achat du terrain ;

3- Autorisation de lotir et de construire.

Dès l'obtention de l'agrément, la coopérative se met à la recherche d'un terrain pouvant répondre à ses besoins.

I – Phase de prospection du terrain :

L'acquisition du terrain doit être précédée par des investigations et enquêtes au niveau : **juridique, urbain, technique, architectural**, ainsi que d'une enquête sur les lieux.

Lorsqu'il n'y a pas de problème de zoning ni de périmètre urbain, la transaction se fait par l'intermédiaire d'un notaire qui se charge de toutes les formalités.

1 - Enquête juridique :

Il s'agit de s'assurer de la situation juridique du terrain à la fois auprès de l'agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie ainsi que de l'agence urbaine.

a- Au niveau de l'agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie :

L'agence possède dans ses livres fonciers une situation complète de toutes les transactions immobilières effectuées. Aussi, il est nécessaire de procéder à une enquête pour connaître :

- Le nom et adresse du/des propriétaires du terrain ;
- La superficie exacte du terrain ;
- Les charges foncières grevant la propriété telle qu'une hypothèque du 1er et du 2ème rang, une prénotation, une saisie conservatoire ;
- Les servitudes inscrites sur la propriété : route, transformateur électrique…. ;
- Le titre foncier ou le stade de procédure d'immatriculation lorsque cette dernière est en cours ;
- La possibilité ou non de morcellement (distraction d'une partie de la propriété mère) ;
- Les demandes d'oppositions déposées dans les délais.

Parallèlement, une consultation de la mape cadastrale s'impose et permet de localiser le terrain objet de la transaction, la connaissance exacte de sa superficie, les servitudes grevant la propriété, le stade de l'opération de délimitation ainsi que la localisation des parties litigieuses.

b- Au niveau de l'agence urbaine :

Un terrain situé dans une zone urbanisée ou urbanisable ne peut être considéré, par assimilation aux autres terrains avoisinants, comme un terrain constructible. Il est donc nécessaire de consulter l'agence urbaine, et à défaut de s'adresser à la division préfectorale ou provinciale de l'urbanisme en vue de connaître la situation du terrain et d'obtenir en même temps les renseignements concernant :

- la délimitation du périmètre d'aménagement de la ville ;
- le zoning ou division de la ville en :
  - zone d'habitat :(immeuble, villa, habitat économique.)
  - zone industrielle ;
  - zone non *aedificandi* (non constructible) ;
  - espaces verts ;
  - ceinture verte ;
  - équipements sociaux éducatifs ;
- les limites et le tracé des voies d'aménagement traversant le terrain en question ;
- les limites des espaces verts ;
- les emplacements des équipements publics ou autres ;
- la réglementation applicable aux terrains :
  - coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) ;
  - coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) ;
  - hauteur maximale et nombre d'étages autorisés ;
  - cours commune, retrait, encorbellement etc. ;
  - implantation de la construction par rapport aux limites séparatrices et par rapport aux voies publiques ;
- les servitudes d'urbanisme et d'architecture ;

2 - Enquête technique :

Suite à ces vérifications qui ont abouti à la constructibilité réglementaire du terrain, une vérification technique des réseaux et voies divers (VRD) s'impose également pour s'assurer des possibilités de construction des voies et réseaux divers.

a- Enquête auprès des services techniques communaux :

Cette enquête permet de recueillir les renseignements concernant :

- La possibilité de procéder au morcellement du terrain ;
- Le type de réseau préconisé pour le mode d'évacuation des eaux pluviales ;
- Le réseau d'assainissement existant ou projeté dans la zone où se trouve le terrain, ses dimensions et son système adopté ;
- Les possibilités de branchement aux réseaux principaux ;
- Les longueurs approximatives de l'hors site de voirie et d'assainissement ;
- Les taux pratiqués pour calculer la taxe sur le morcellement et sur l'autorisation de construire ;
- Les pièces constitutives du dossier de demande de lotir et de construire.

b- Enquête auprès des services de l'ONE :

Elle permet de recueillir les informations sur :

- l'existence de lignes électriques ;
- la possibilité de branchement au réseau existant ;
- le tracé prévisionnel de l'hors site ;
- le poste de transformation électrique existant ou à réaliser ;
- la quote-part à payer ;
- la longueur totale approximative de l'hors site avec la nature des travaux à réaliser : réseau souterrain ou aérien.

c- Enquête auprès des services de l'ONEP :

Elle donne les renseignements sur :

- l'existence d'un réseau d'eau potable, sa capacité, son débit et la possibilité de connexion ;
- le tracé prévisionnel de l'hors site et sa longueur totale approximative.

d -Enquête auprès des services d'Ittissalat Al Maghreb (IAM) :

Avant l'achat d'un terrain destiné à recevoir des logements de type villas ou des immeubles comportant au moins 3 ou 4 niveaux et au minimum 6 logements, les dirigeants de la coopérative doivent s'assurer de :

- l'installation des lignes de raccordement du projet au réseau général des télécommunications publiques ;
- La possibilité de connexion et la capacité du réseau existant ;
- Le tracé prévisionnel de l'hors site et sa longueur totale approximative ;
- l'inexistence de travaux exceptionnels à réaliser**.**

e- Enquête sur les lieux :

Elle permet de connaître :

- La topographie du terrain (terrain en pente, accidenté…), altimétrie des canalisations par rapport aux réseaux. (niveau d'altitude) ;
- L'existence de contraintes physiques grevant la propriété (bidonvilles, constructions en dur, lignes électriques, plantations…) ;
- La nature du sol (marécageux, sablonneux…) ;
- La situation du terrain par rapport aux équipements et aux voies de desserte existantes.

Ceci a pour conséquence de mesurer le degré de faisabilité de l'opération immobilière, ses chances de réussite et d'identifier les atouts et contraintes de l'environnement immédiat.

II- Acquisition du terrain :

1- Recherche du terrain :

L'acquisition du terrain peut se faire auprès d'une administration publique, du Holding d'Aménagement Al Omrane, d'un établissement régional d'aménagement et de construction (ERAC), de la commune ou du privé.

Lorsqu'une coopérative opte pour l'acquisition d'un terrain appartenant à un privé, il est conseillé d'éviter l'achat d'un terrain :

- litigieux ;
- non immatriculé ;
- zoning prévu n'étant pas compatible avec le projet à réaliser ;
- hors périmètre urbain ;
- planté d'arbres ;
- occupé par des bidonvilles ;
- manque ou éloignement des équipements hors site ;
- appartenant à des héritiers dont certains sont des mineurs disposant du droit de préemption « chfâa ».

Parallèlement, une étude du marché immobilier s'avère nécessaire en vue de connaître les prix à la fois des terrains nus et des terrains équipés, et ce auprès des services de l'enregistrement et du timbre et des agences immobilières locales.

2- Procédure d'acquisition du terrain :

Lors de l'acquisition du terrain, il est fortement recommandé d'avoir recours à un notaire d'une part, en raison de la complexité des démarches et d'autre part, pour des raisons de sécurité de la transaction. Celle-ci est d'autant mieux assurée que le notaire est un professionnel du droit et qu'à cet égard, sa fonction est préventive puisqu'elle procure aux parties, lors de l'acquisition toute la sécurité juridique qu'ils sont en droit d'attendre et protège de ce fait leurs intérêts légitimes.

Toutefois, dans le cas où la coopérative décide d'effectuer elle-même toutes les démarches, il est important de :

- procéder à l'enregistrement du contrat d'achat du terrain dans les délais réglementaires auprès des services de l'enregistrement et du timbre afin d'éviter le paiement des pénalités de retard ;
- présenter à l'agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie ledit contrat en vue de l'inscription du bien immobilier sur le titre foncier dans un délai n'excédant pas 18 mois ;
- payer les droits fixés après acceptation de l'inscription du bien immobilier par l'agence nationale de la conservation foncière et du cadastre ;
- demander un certificat de propriété à l'agence nationale de la conservation foncière et du cadastre.

Lorsque le terrain acquis par la coopérative n'est pas immatriculé, il faudrait procéder à son immatriculation.

3 - Immatriculation :

Elle donne lieu à l'établissement d'un titre de propriété inscrit sur un livre foncier. Elle annule tous titres et purge tous droits

antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés (art.2 du dahir du 12/08/1913).

a - Réquisition d'immatriculation :

Si le terrain acquis n'est pas immatriculé, le fondé de pouvoirs, en l'occurrence le président de la coopérative doit déposer contre récépissé, à l'agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie, une déclaration signée par le fondé de pouvoirs, muni d'une procuration spéciale contenant :

- les noms et prénoms ;
- les qualités et domicile,
- son état civil et sa nationalité ;
- les adresses des détenteurs de droits réels ;
- les actes justificatifs de propriété[1] ;
- la description du terrain dont l'immatriculation est requise, sa situation, sa contenance, sa superficie, ses coordonnées, ses limites, ses tenants et aboutissants, sa valeur vénale et s'il y a lieu le nom sous lequel il est connu ;

La réquisition est inscrite sur un registre spécial, un numéro d'ordre lui est attribué que la coopérative garde jusqu'à l'immatriculation. L'agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie procède aux opérations suivantes :

- étude de la demande ;
- repérage du terrain par le cadastre ;
- perception des droits ;
- délivrance d'une quittance portant le numéro affecté à la réquisition ;

[1] Réf. Article 13 du Dahir du 5/04/1938 modifiant le Dahir du 12/08/1913 sur l'immatriculation des immeubles.

- dépôt de la réquisition au registre des formalités préalables et aux registres annexes[2].

b - Publicité :

Dans les dix jours du dépôt de la réquisition, le conservateur rédige un avis indiquant le jour et l'heure auxquels le bornage doit avoir lieu. L'extrait de réquisition ainsi que les pièces précédemment visées sont publiés au bulletin officiel.

En vue d'informer le public, des exemplaires de l'extrait de la réquisition et de l'avis de bornage sont ainsi affichés, jusqu'au jour fixé pour le bornage, au siège de l'autorité locale, au tribunal de première instance et à l'agence nationale de la conservation foncière. A la fin du délai d'exposition, ils seront retournés à l'agence nationale de la conservation foncière accompagnés d'un certificat d'affichage.

c - Bornage :

Le conservateur de la propriété foncière ou son délégué dirige les opérations de bornage avec le concours d'un géomètre assermenté du service topographique et en la présence du requérant ou de son fondé de pouvoirs en vue de délimiter :

- le périmètre de la propriété au moyen de bornes portant chacune un numéro ;
- les parties comprises des périmètres qui font l'objet d'oppositions de la part des tiers.

Un procès verbal de bornage, retraçant l'ensemble des actes effectués ainsi que le nombre de bornes placés, est élaboré par le conservateur ou son délégué et auquel sont annexés le plan de bornage provisoire et les pièces produites par les parties.

Dès réception du plan établi par le géomètre et après nouvel examen du dossier, le conservateur fait publier et afficher un «avis

[2] Registres annexes : Art. 15 du 5/04/1938 modifiant le Dahir du 12/08/1913 sur l'immatriculation des immeubles.

de clôture de bornage» par lequel il informe le public qu'à l'expiration d'un délai de 2 mois, à dater de cette publication au bulletin officiel, aucune opposition n'est recevable.

En l'absence d'opposition, le conservateur de la propriété foncière procède à l'établissement du titre foncier de la propriété concernée et un duplicata assorti du plan régulier y afférent est remis à la coopérative.

III – Autorisations de lotir et de construire :

Dès que le terrain est immatriculé au nom de la coopérative, il peut faire l'objet d'un projet de lotissement. Le président de la coopérative doit faire une demande d'autorisation pour cet effet et constituer un dossier.

1- Autorisation de lotir :

a- Procédure :

Cette autorisation est nécessaire lorsque le terrain acquis est d'une grande superficie devant être partagé en deux ou plusieurs lots destinés à la construction de logements à usages d'habitation : villas, maisons individuelles, immeubles. Aussi, la demande de lotir doit être adressée au siège de la commune du lieu de situation du lotissement envisagé, ou bien au siège de la wilaya, de la préfecture ou de la province dans le cas où le lotissement est situé en même temps dans deux ou plusieurs communes, par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée contre récépissé dûment signé et daté par le dépositaire accompagnée des documents suivants :

- Une note de renseignements à retirer auprès de la commune ;
- Une fiche d'identité en deux exemplaires ;
- Un engagement légalisé, en trois exemplaires par lequel le requérant s'engage à respecter le plan approuvé ;
- Une fiche statistique en trois exemplaires ;

- Un plan topographique établi par un géomètre topographe ;
- Un plan de conception urbanistique du lotissement (composition du lotissement et son intégration dans le secteur environnant, le tracé et la largeur des voies avec tous les aménagements projetés : emplacements réservés au stationnement, les voies et places soumises à ordonnancement architectural ; les emplacements réservés aux équipements sociaux, les emplacements réservés aux espaces verts ….) ;
- Un ou plusieurs plans de la conception des infrastructures afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers (assainissement, le tracé du réseau d'égout, le raccordement du lotissement avec les réseaux d'égout, de distribution d'eau potable et d'électricité situés à proximité…) établis par l'ingénieur spécialisé ;
- Le cahier des charges mentionnant les servitudes de toute nature grevant l'immeuble, notamment celles imposées par les plans et règlements d'aménagement, telles que la nature des constructions à édifier, les zones de recul à respecter, le volume et les conditions d'implantation des constructions ainsi que les équipements dont la réalisation incombe à la commune et ceux qui seront réalisés par le lotisseur ;
- Un certificat de la propriété foncière attestant que le terrain à lotir est immatriculé ou en cours d'immatriculation et que le délai fixé pour le dépôt des oppositions a expiré sans qu'aucune opposition n'ait été formulé ;
- Un plan délivré par l'agence nationale de la conservation foncière précisant les limites de la propriété objet du lotissement.

b - Etude du dossier :

Le Président du conseil communal se prononce sur le dossier au vue de l'avis de la commission technique composée des représentants de l'agence urbaine, de la division de l'urbanisme et des services de la protection civile ou de la commission technique préfectorale de l'urbanisme (CTPU) en cas d'absence de l'agence urbaine.

c - Délai de réponse :

L'article 8 de la Loi 25-90 stipule que lorsque l'affectation du terrain est définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement, le silence de l'administration vaut autorisation de lotir à l'expiration d'un délai de **3 mois** à compter du dépôt de la demande.

d - Irrecevabilité de la demande :

La demande de lotir peut faire l'objet d'un rejet par les autorités locales dans deux cas :

a) terrain non immatriculé ou avant l'expiration du délai fixant les oppositions pour les terrains en cours d'immatriculation ;

b) lorsque le dossier accompagnant la demande ne comporte pas toutes les pièces exigées.

e - Réalisation des équipements :

Après l'obtention de l'autorisation de lotir, la coopérative entreprend :

- L'installation par le topographe des axes (voirie et assainissement) et des coins de blocs ;
- La réalisation des travaux d'équipement du lotissement dans un délai n'excédant pas 3 ans à partir de la date de l'autorisation de lotir ;

- La présentation de la demande de réception provisoire des travaux techniques à la commune dans un délai maximum de 45 jours après achèvement des travaux ;
- La présentation du dossier technique au service du cadastre pour contrôle ;
- Le paiement des droits et établissement des titres fonciers des lots par l'agence nationale de la conservation foncière.

Il est à signaler, que la législation en vigueur autorise le lotisseur qui le désire, à réaliser les travaux d'équipement de son lotissement par tranches successives. Pour cela, il est tenu de compléter les documents ci-dessus mentionnés par :

- Un programme d'échelonnement des travaux assorti de leur estimation et désignant les lots à équiper en priorité ;
- Une déclaration légalisée fournissant tous les renseignements sur les modalités de financement des tranches successives des travaux et sur les garanties (caution personnelle, caution bancaire) pour assurer l'achèvement de ces travaux.

Après la réception des travaux de lotissement, le président de la coopérative entame la phase de la construction.

2 - Autorisation de construire :

a- La demande d'autorisation de construire :

L'autorisation de construire est délivrée, par le président de la commune, à la coopérative lorsque le projet de construction satisfait aux modalités suivantes :

- respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur concernant les plans de zonage et les plans d'aménagement ;
- respect des règles et servitudes notamment d'implantation auxquelles devront satisfaire les constructions dans

l'intérêt de la salubrité, de la commodité, de la circulation, de la sécurité et de l'esthétique conformément aux règlements de voirie et de construction ;

- prévision de l'installation des lignes nécessaires au raccordement du projet au réseau général des télécommunications pour :
  - tout immeuble comportant au moins 3 ou 4 niveaux comprenant 6 logements ;
  - tout immeuble à usage commercial ou industriel d'une surface au sol égale ou supérieure à 500 m² ;
- prévision du raccordement aux réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable ;
- prévision du raccordement aux réseaux électriques.

b- Constitution du dossier de la demande d'autorisation de construire :

La demande de l'autorisation de construire, devant être déposée à la commune, est accompagnée des pièces suivantes :

- la demande manuscrite d'autorisation ;
- 1 certificat de propriété ;
- 1 fiche de renseignements ;
- 1 fiche statistique ;
- 1 contrat d'architecte ;
- 1 certificat professionnel ;
- 1 engagement en trois exemplaires légalisés, par lequel le demandeur s'engage à respecter les indications du plan approuvé ;
- les plans relatifs à la conception architecturale du projet dûment établis et signés par l'architecte ;
- les plans techniques élaborés et signés par l'ingénieur spécialisé.

c– Délai d'obtention du permis de construire :

Lorsque le président du conseil communal ne donne aucune réponse, et à l'expiration d'un délai de **2 mois** à compter de la date du dépôt de la demande, le permis de construire est censé être accordé.

d– Délai de validité du permis de construire :

Le permis de construire est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévu au plan autorisé n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de délivrance dudit permis.

IV- Réalisation des travaux :

1- Engagement des travaux :

Dès l'obtention de l'autorisation de construire, la coopérative doit procéder au choix de l'entreprise devant effectuer les travaux de construction. Pour faire aboutir le projet dans de bonnes conditions, un cahier de charges fixant les modalités et les conditions d'engagement, les spécifications techniques des constructions à réaliser, eu égard aux plans autorisés, est donc nécessaire pour faire aboutir le projet.

Durant cette phase, le concours de l'architecte est très important notamment pour :

- assurer le suivi du chantier ;
- élaborer un planning fixant le début et la fin des travaux ;
- veiller au bon déroulement des différentes opérations de construction depuis les fondations, les gros œuvres jusqu'à la fin des travaux de finitions ;
- évaluer périodiquement ce qui a été réalisé et ce qui reste à faire ;

- dresser des comptes-rendus réguliers de l'avancement des différentes phases de construction.

2 – Gestion du projet :

Pour le bon déroulement des travaux, il faut :

- suivre de très près le montage financier et réajuster le cas échéant, les éventuels écarts entre le coût prévisionnel et le coût réel ;
- programmer avec rigueur non seulement l'action des différents intervenants sur le chantier, mais également suivre les travaux et coordonner l'action des différents corps de métiers ;
- assurer une gestion transparente et une information systématique des autres partenaires ;
- n'hésiter pas à consulter pour des problèmes techniques l'administration concernée par l'activité du secteur, et en cas de besoin, faire appel à toute autre personne susceptible de contribuer par son expérience à la réussite dudit projet ;
- constituer un comité de contrôle dont la tâche principale est le suivi de la réalisation du projet. Ceci pourrait créer un climat de confiance au sein de la coopérative ;
- suivre en permanence l'exécution du budget prévisionnel et réajuster les dépenses en fonction des recettes ;
- tenir périodiquement des réunions d'information avec tous les membres de la coopérative en vue de les informer de l'évolution du projet et de les mettre à contribution s'il le faut. Ceci permettrait d'éviter des arrêts de chantier pouvant générer des frais financiers.

3- Permis d'habiter :

Ce document est délivré par le président du conseil communal suite à la déclaration d'achèvement des travaux devant être exécutés conformément aux plans autorisés. Cette déclaration est déposée par la coopérative, auprès de la commune concernée.

L'octroi du permis peut être refusé dans le cas où le contrôleur de la commune constate, lors de la visite des lieux, des modifications non autorisées.

En tout état de cause, le président de la coopérative ne peut permettre aux adhérents de s'installer dans leurs logements qu'après l'obtention du permis d'habiter.

QUATRIEME PARTIE
FINANCEMENT DU PROJET COOPERATIF

FINANCEMENT DU PROJET COOPERATIF

La réussite du projet coopératif est liée essentiellement aux capacités financières des adhérents. Ces capacités seront étudiées et discutées avec l'architecte lors des premières séances de consultation et avant l'ébauche de la première esquisse du plan.

A partir de l'analyse des besoins des adhérents en terme de construction et en fonction de leurs moyens financiers, l'architecte procédera à l'élaboration d'un montage financier donnant ainsi une évaluation du coût de la construction.

De cette estimation, les coopérateurs fixent dans les statuts le capital de la coopérative, la valeur et le nombre de parts sociales souscrites par chacun des membres.

I- Sources de financement :

Les organismes de crédit n'accordent pas le financement intégral pour le projet de construction. Chaque membre de la coopérative doit fournir un apport personnel permettant la constitution d'un capital libéré à la souscription.

L'article 45 du décret royal du 17 décembre 1968 stipule que : « Le capital social desdites sociétés ne peut être inférieur à 20.000 dirhams et, dans tous les cas, il doit être au moins égal à la valeur immobilière totale des constructions projetées. Ce capital doit être libéré d'au moins un dixième à la souscription ».

Les membres d'une coopérative sont tenus d'effectuer des versements mensuels.

Aussi, et en cas de besoins, la coopérative peut recourir à des apports supplémentaires auprès de ses membres pour l'achèvement du projet.

Deux sources de financement des projets des coopératives d'habitat existent :

1- Financement interne ou autofinancement :

Le financement interne ou apport personnel est constitué par le montant du capital apporté par les adhérents. Cet apport représente une condition préalable pour l'obtention du crédit. Il varie d'une coopérative à une autre et ne peut être, en aucun cas, inférieur à 10% du coût total du projet.

L'apport personnel peut être composé soit d'un apport en nature (terrain, matériel) soit financier (épargne, emprunt, vente d'un bien…) soit les deux à la fois.

2- Financement externe :

Dans le cas où les membres de la coopérative ont des capacités financières limitées, le recours au financement externe est inévitable. A cet effet, les coopératives font appel aux organismes de crédits pour l'obtention des fonds nécessaires pouvant leur permettre la réalisation de leur logement.

Les demandes de crédit des coopératives d'habitat font l'objet d'une étude spécifique. Ainsi, chaque organisme financier fixe les termes de crédits appropriés à l'emprunt. Le montant du prêt et la durée de remboursement ne sont pas toujours les mêmes pour l'ensemble des membres de la coopérative, ils sont fonction des revenus et de la situation financière de chacun.

3- Demande de crédit :

La demande de crédit est constituée de 3 dossiers : juridique, technique et individuel, contenant chacun les pièces suivantes :

a - Dossier juridique :

- Statuts de la coopérative;
- Agrément de la coopérative ;
- PV de l'assemblée générale constitutive ;
- Liste des membres du conseil d'administration ;
- Liste des adhérents ;
- PV de l'assemblée générale donnant pouvoir aux dirigeants de la coopérative pour gérer les fonds de la coopérative ;
- Hypothèque.

b- Dossier technique :

- Plan d'architecture ;
- Autorisation de construire ;
- Plan de béton armé ;
- Devis estimatif des travaux ;
- Certificat de propriété ;
- Copie du contrat d'achat du terrain ;
- Attestation du bureau d'études et de l'architecte en charge des travaux.

c- Dossier individuel concernant chaque adhérent :

- Etat d'engagement pour les fonctionnaires ;
- Inscription au registre de commerce pour les commerçants ;
- Attestation de travail ;
- Ordre de virement irrévocable pour les fonctionnaires et les employés ;
- Copie de la CIN ;
- Demande précisant le montant du crédit ;

II- Financement par un organisme bancaire :

1- Contrat de prêt :

Pour l'octroi de prêt aux membres d'une coopérative, un seul contrat est établi et signé par les représentants de celle-ci, en vertu d'un acte de pouvoirs irrévocables, confiés par les sociétaires – emprunteurs.

La coopérative en tant que propriétaire du terrain et étant mandataire pour l'emprunt se porte caution hypothécaire vis-à-vis de l'organisme de crédit et le demeure jusqu'au remboursement intégral de la totalité du prêt accordé.

Le prêt est consenti par les établissements de crédit moyennant un taux d'intérêt fixé par les organismes prêteurs avant la signature du contrat.

On distingue 2 sortes de taux d'intérêt :

a- Taux d'intérêt fixe :

Ce taux fait l'objet de négociations entre la coopérative et l'organisme de crédit et ne variera pas durant toute la période de prêt. Cependant, les montants des échéances peuvent être modulées dans le temps, il peut être à :

1. mensualités constantes jusqu'au remboursement intégral du crédit ;
2. mensualités modulables, c'est-à-dire avec la possibilité d'augmenter ou de diminuer le montant du crédit pendant la durée du prêt et ce, en fonction de l'évolution du revenu de l'emprunteur.

b- Taux d'intérêt indexé :

Ce taux évolue en fonction de l'évolution d'un indice de référence réglementaire du marché financier et monétaire.

2 - Déblocage du prêt :

Les prêts accordés aux coopérateurs emprunteurs sont débloqués par l'organisme de crédit, dans un compte ouvert au nom de la coopérative. Le déblocage ne peut s'effectuer qu'après l'investissement total de l'apport personnel mis à la charge des sociétaires et au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

3 - Remboursement de l'emprunt :

Le règlement des échéances mensuelles c'est-à-dire le montant de l'emprunt est versé ou imputé directement au compte prêt individuel ouvert au nom de la coopérative.

La coopérative demeure inscrite en tant que propriétaire exclusive sur le titre foncier mère en vertu du décret Royal du 17 décembre 1968 relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie (art. 48). La cession en pleine propriété des logements ne peut intervenir qu'après le remboursement intégral des créances contractées par l'ensemble des coopérateurs.

A cet effet, le coopérateur ayant remboursé intégralement son prêt individuel ou bien n'ayant pas bénéficié d'un prêt bancaire et dont les parts sociales sont entièrement libérées ne peut pas obtenir son titre foncier individuel.

Toutefois, au niveau du CIH, la formule actuelle de l'octroi du crédit aux coopératives d'habitat a atténué la notion de solidarité. Chaque sociétaire est responsable du remboursement de la part de crédit qui lui revient et en cas d'impayé, le CIH ne saisit que le logement affecté au coopérateur défaillant.

4- Contenu du contrat de prêt :

Le contrat de prêt spécifie :

- Le montant global du prêt - somme des prêts accordés aux coopérateurs ;
- Le montant global du prêt remboursable - somme des prêts majorés accordés aux membres de la coopérative ;
- La date du début du prêt ;
- La date de la première échéance ;
- La date prévisionnelle d'achèvement des travaux ;
- L'identité et le siège du mandataire ;
- La caution hypothécaire.
- L'identité et la CIN de chaque membre - emprunteur ;
- Le numéro correspondant au prêt accordé à chaque adhérent - emprunteur ;
- Le montant du prêt net consenti et la majoration correspondante ;
- Le montant du prêt remboursable ;
- La durée d'amortissement du prêt ;
- Le délai de franchise ; (date démarrage de remboursement de crédit, en principe 6 mois)
- Le taux statutaire du prêt ;
- Le taux d'intérêt applicable au prêt;
- Le montant des mensualités.

Il faut noter que pour garantir le remboursement des prêts, les sociétaires bénéficiant d'un crédit sont obligatoirement assujettis au prélèvement automatique de leur mensualité de remboursement à partir de la DOTI pour les fonctionnaires de l'Etat ou à la domiciliation de leurs salaires et revenus chez l'organisme prêteur.
Une assurance-vie ou invalidité-décès est également exigée en couverture du risque de non remboursement du crédit.

CINQUIEME PARTIE
INCITATIONS FISCALES

INCITATIONS FISCALES

Les dispositions fiscales s'énoncent comme suit :

1- En matière de la taxe urbaine :

- Conformément à l'article 4 de la Loi 37-89 promulguée par Dahir n° 1-89-288 du 31 décembre 1989, B.O. n° 4027 du 3 janvier 1990 les constructions nouvelles sont en général exonérées de la taxe urbaine pendant une durée de cinq ans à compter de la date de leur achèvement.
  Toutefois, les coopératives d'habitat et leurs unions ayant contracté un crédit demeurent exonérées de cette taxe pendant toute la durée du prêt, sans pour autant que celle-ci dépasse 15 ans à compter de la date d'achèvement de leur construction (art. 87 de la Loi 24-83 fixant le statut général des coopératives et les missions de l'office du développement de la coopération tel qu'il a été modifié par Dahir portant Loi n° 1-93-166 du 10/09/93 et l'art. 71 du Décret Royal portant loi n°552-67 du 17/12/1968).

2- En matière d'intérêts :

- les intérêts alloués aux parts des coopératives sont exempts de tous impôts et taxes (art. 87, loi 24-83).

3- En matière de TVA :

- sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée, les livraisons, à soi-même, de construction de logements dont la superficie couverte n'excède pas 240 m², et à la condition que lesdites constructions soient affectées à l'habitation principale des intéressés pendant une durée de quatre ans, à compter de la date d'obtention du permis d'habiter ou de tout autre document en tenant lieu, (loi de finances 2005 relative à la TVA, B.O n°5278 du 30 décembre 2004).

4- En matière de frais d'enregistrement :

Les coopératives d'habitat sont taxées à un taux réduit de 2,5% sur la valeur des terrains acquis pour la construction au lieu du taux normal de 5%. Le bénéfice de cette exonération partielle est conditionnée par :

- la réalisation par la coopérative des constructions dans un délai maximum de 7 années à compter de la date de l'acquisition du terrain ;
- la production d'une caution bancaire à déposer auprès du receveur de l'enregistrement, en garantie du paiement du complément des droits et des pénalités qui seraient exigibles:
- le consentement au profit de l'Etat d'une hypothèque au 2ème rang sur le terrain acquis ou sur un autre bien immeuble.

5- En matière d'enregistrement et du timbre :

Le Décret royal du 17/12/1968 relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie prévoit les exonérations fiscales suivantes :

- les actes de constitution et de dissolution des coopératives d'habitation agréées et de leurs unions légalement constituées ;
- les actions et obligations émises par lesdites coopératives ;
- les actes de prêts et d'ouverture de crédits établis en conformité avec les dispositions dudit décret ;
- la cession au coopérateur de son logement par la coopérative, après libération intégrale du capital souscrit, donne lieu à un droit d'enregistrement de 50 DH, (Loi de finances 1989) ;
- l'établissement des contrats hypothécaires et leurs réalisations ;
- les actes de cautionnement bancaire ou d'hypothèque.

SIXIEME PARTIE
COMPTABILITE DES COOPERATIVES

COMPTABILITE DES COOPERATIVES

I- Caractère obligatoire de la comptabilité :

La comptabilité est un enregistrement chronologique et ordonné de l'ensemble des opérations financières de toute nature effectuées durant un exercice équivalent, en principe, à une année. Elle doit être structurée et organisée de telle sorte qu'elle permette d'enregistrer, d'analyser et de classer toutes les opérations à caractère financier menées par la coopérative et d'élaborer périodiquement des états de synthèse.

La tenue de la comptabilité par les coopératives est rendue obligatoire par la Loi 24-83 fixant le statut général des coopératives (art.71). La loi prévoit une comptabilité assurée par le président ou, au cas où l'importance de la coopérative le justifierait, par un comptable qui pourrait être choisi soit parmi les membres, sans pour autant faire partie du conseil d'administration, soit par un cabinet privé.

Pour la tenue de leur comptabilité, les coopératives sont contraintes de se référer au plan comptable spécifique aux coopératives (PCSC). Celui-ci a fait l'objet d'une publication au bulletin officiel du 5 avril 2001.

II- Utilité d'une comptabilité pour les coopératives :

Pour la conduite du projet et sa réussite, la comptabilité joue un rôle important dans la gestion interne de la coopérative. Elle permet de connaître la situation réelle des ressources financières, de suivre la situation de la trésorerie et de l'évolution des réalisations. En outre, une bonne tenue de la comptabilité instaure la confiance entre les adhérents et les dirigeants et garantit la fiabilité des informations fournies ainsi que leur disponibilité à tout moment.

Pour garantir une bonne gestion du projet de la coopérative et s'assurer de sa situation financière, le conseil d'administration doit

faire établir, à la fin de chaque exercice, des états financiers appelés dans la norme comptable : **états de synthèse**. Ces états sont l'expression quasi exclusive de l'information comptable destinée aux tiers et constituent le moyen privilégié d'information des dirigeants eux-mêmes sur la situation et la gestion financière de la coopérative.

Les états de synthèse, une fois établis, doivent être obligatoirement adressés :

- aux membres de la coopérative, aux administrations concernées et à l'office du développement de la coopération (ODCO) quinze jours francs, au moins, avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire annuelle ;
- aux commissaires aux comptes de la coopérative, quarante jours francs au moins avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire annuelle .

Après leur approbation par l'assemblée générale annuelle, les états de synthèse ainsi que le procès-verbal de l'assemblée générale sont adressés, en copie conforme, au secrétariat-greffe du tribunal de première instance (dans le ressort duquel se trouve le siège de la coopérative), à l'office du développement de la coopération ainsi qu'aux autorités gouvernementales désignées par voie réglementaire.

Pour faciliter et simplifier aux coopératives la tenue de leur comptabilité, le plan comptable spécifique est conçu de telle sorte qu'il traite:

- Les principes comptables fondamentaux ;
- L'organisation de la comptabilité ;
- Les règles d'établissement et la présentation des états de synthèse ;
- Les méthodes d'évaluation ;
- Les modalités d'application des méthodes d'évaluation ;
- Le cadre comptable et plan de comptes.

- Le contenu et les modalités de fonctionnement des comptes.

III- Tenue de la comptabilité :

Il est clair que la tenue d'une comptabilité, conforme à la norme comptable en vigueur, n'est pas l'œuvre d'amateurs mais, bel et bien, de spécialistes ou d'initiés ayant une connaissance suffisante en matière de technique comptable et qui sont en mesure d'assurer son organisation et de garantir sa fiabilité.

A cet effet, l'objectif, ici, n'est pas de dispenser une formation en comptabilité spécifique aux coopératives, mais réside plutôt dans le souci de donner un aperçu des principes fondamentaux de la comptabilité et de la tenue des comptes auxquels est soumise l'activité des coopératives. C'est aussi l'occasion d'habituer les non initiés au langage comptable tout en définissant quelques notions et documents de base utilisés en comptabilité pour le traitement de l'information et la détermination du résultat

En effet, la comptabilité, en tant que système d'information de la coopérative, doit être organisée de telle sorte qu'elle permette de :

- saisir, classer et enregistrer les données de base chiffrées ;
- établir en temps opportun les états prévus ou requis ;
- fournir périodiquement, après traitement, les états de synthèse ;
- contrôler l'exactitude des données et des procédures de traitement

L'organisation de la comptabilité suppose, aussi, l'adoption d'un plan de comptes, le choix de supports et la définition de procédures de traitement. Elle doit :

- s'appuyer sur des pièces justificatives datées, conservées, classées dans un ordre défini, susceptibles de servir comme moyen de preuve et portant les références de leur enregistrement en comptabilité ;

- employer la technique de la partie double garantissant les mouvements « débit » et les mouvements « crédit » des comptes et des équilibres qui en découlent ;
- respecter l'enregistrement chronologique des opérations ;
- tenir des livres de supports permettant de générer les états de synthèse prévues par le plan comptable spécifique aux coopératives ;
- permettre un contrôle comptable fiable contribuant à la prévention des erreurs et des fraudes et à la protection du patrimoine ;
- contrôler, par inventaire, l'existence et la valeur des éléments actifs et passifs du bilan;
- permettre, pour chaque enregistrement comptable, d'en connaître l'origine, le contenu, l'imputation par nature, la qualification sommaire ainsi que la référence de la pièce justificative qui l'appuie.

IV- Plan comptable et Plan de comptes :

1-Le plan comptable sert à classer et présenter tous les comptes nécessaires pour retracer le fonctionnement de la coopérative et examiner sa situation. Normalisé mais souple, le plan comptable permet non seulement d'adapter les comptes aux besoins les plus complexes de l'économie, mais aussi d'effectuer des comparaisons, par ce qu'il est généralement conçu pour s'appliquer à toutes les branches d'activité (ou du moins à toutes les entreprises d'une même branche). Il comprend une nomenclature des comptes, une terminologie, des définitions et l'énoncé des règles concernant son exécution.

Le plan comptable comporte une architecture de comptes répartis en catégories homogènes, appelées « classes », comprenant :

- des comptes de situation ;
- des comptes de gestion ;
- des comptes spéciaux.

Chaque classe est subdivisée en comptes faisant l'objet d'une classification décimale et sont identifiés par des numéros.

2- Le plan de comptes de la coopérative est un document qui donne la nomenclature des comptes à utiliser, définit leur contenu et détermine le cas échéant leurs règles particulières de fonctionnement. Il se référence au plan comptable spécifique des coopératives, sous réserve de dispositions particulières par activité susceptibles d'être fixées par voie réglementaire.

V- Supports comptables :

Les livres et documents nécessaires en comptabilité peuvent être tenus par tous moyens ou procédés appropriés tant que ceux-ci confèrent un caractère d'authenticité aux écritures, tout en étant compatibles avec les nécessités du contrôle de la comptabilité. On trouve :

1- Le livre journal, tenu dans les conditions prescrites par la loi, dans lequel sont enregistrées les opérations soit jour par jour, soit sous forme de récapitulations au moins mensuelles des totaux de ces opérations, à condition de conserver, dans ce cas, tous documents permettant de les reconstituer jour par jour.

2- Le grand livre, formé de l'ensemble des comptes individuels et collectifs, permet le suivi de ces comptes. Chaque compte fait apparaître distinctement le solde au début de l'exercice, le cumul des mouvements « débit » et celui des mouvements « crédit » depuis le début de l'exercice (non compris le solde initial), ainsi que le solde en fin de période.

3- La balance est un instrument de contrôle comptable indispensable**.** Constituée de l'ensemble des comtes utilisés, elle donne l'état récapitulatif faisant apparaître, pour chaque compte : le solde débiteur ou le solde créditeur au début de l'exercice, le cumul des mouvements débiteurs et le cumul des mouvements créditeurs depuis le début de l'exercice, le solde débiteur et le solde créditeur constitués en fin de période.

4- Le livre d'inventaire est un support dans lequel sont transcrits le bilan (BL) et le compte de produits et charges (CPC*)* de chaque exercice. Il est tenu dans les conditions prescrites par la loi, notamment dans les mêmes conditions que le registre des procès verbaux des conseils d'administration ou des assemblées générales.

5- Le manuel de procédures décrit l'organisation comptable lorsqu'il est nécessaire à la compréhension du système de traitement et à la réalisation des contrôles. Ce document est conservé aussi longtemps qu'est exigée la présentation des documents comptables auxquels il se rapporte.

VI- Enregistrement des opérations :

Les opérations ou écritures comptables, traduisant l'activité de la coopérative en terme financier, sont inscrites au moyen des systèmes d'enregistrement tels que le système du journal unique, le système des journaux partiels ou divisionnaires, ou encore le système centralisateur.

1-Toute opération concernant l'activité de la coopérative est traduite, en comptabilité, par une écriture affectant aux moins deux comptes. Un compte est **débité** du montant de la transaction et un autre est **crédité** d'une somme identique selon les conventions suivantes :

- Les comptes d'actif sont mouvementés au débit pour constater les augmentations et au crédit pour constater les diminutions ;
- Les comptes du passif sont mouvementés en sens inverse des comptes de l'actif ;
- Les comptes de charges enregistrent au débit les augmentations, et exceptionnellement les diminutions au crédit ;
- Les comptes de produits sont mouvementés en sens inverse des comptes de charges.

Lorsqu'une opération est enregistrée, le total des sommes inscrites au débit des comptes et le total des sommes inscrites au crédit des comptes doivent être égaux par la constatation d'un solde débiteur ou d'un solde créditeur.

2- Les écritures ou opérations comptables étant enregistrées sur le journal, celui-ci doit être tenu dans un ordre chronologique sans blanc ni altération d'aucune sorte. Les écritures sont reproduites ou reportées, ensuite, sur le grand livre de sorte que le total des mouvements du journal doit être égal au total des mouvements du grand livre.

3-Le grand livre doit pouvoir isoler distinctement les mouvements relatifs à l'exercice, exclusion faite des soldes correspondant à la reprise des comptes du bilan de l'exercice précédent au début de l'exercice en cours.

4- Les écritures sont passées dans le journal opération par opération et jour par jour.Toutefois, les opérations de même nature réalisées en un même lieu et au cours d'une même journée peuvent être regroupées et enregistrées en une seule et même écriture.

5-Toute correction d'erreur doit se faire par contre-passation d'écriture afin de laisser lisible l'enregistrement initial erroné. La comptabilité doit être organisée, pour ces corrections d'erreurs, de façon à permettre de retrouver les montants des mouvements des comptes, expurgés des conséquences de ces erreurs : corrections par nombre négatif ou par contre-passation. La comptabilisation en négatif n'est admise que pour les rectifications d'erreurs.

VII- Clôture des comptes et états de synthèse :

Les comptes sont arrêtés à la fin de chaque exercice, desquels découlent directement le bilan (BL) et le compte de produits et charges (CPC). La durée de l'exercice étant de 12 mois, elle peut exceptionnellement, pour un exercice déterminé, notamment le premier exercice, être différente sans pour autant excéder 12 mois. Quant à la clôture de l'exercice, elle peut être opérée à

n'importe quelle date. Elle est généralement fixée en fonction du cycle d'activité de la coopérative.

Les états de synthèse, caractérisés par plusieurs documents comptables, sont en effet établis dans le respect des principes comptables fondamentaux dont le but est d'en assurer la fiabilité et la comparabilité dans le temps et dans l'espace. La continuité d'exploitation, la permanence des méthodes, la spécialisation des exercices, la clarté et l'importance significative en comptabilité jouent un rôle prépondérant dans la préparation comme dans la présentation des états de synthèse. Ces derniers concernent :

- Le bilan (BL)
- Le Compte de Produits et de Charges (CPC)
- L'Etat des Soldes de Gestion (ESG)
- Le Tableau de Financement (TF)
- L'Etat des Informations Complémentaires (ETIC)

Dans l'intérêt de la coopérative, pour sa propre information, les états de synthèse peuvent être établis avec une périodicité semestrielle, trimestrielle ou mensuelle. En tout état de cause, ces états doivent être établis au moins une fois par exercice, au plus tard (sauf circonstances exceptionnelles justifiées) dans les trois mois suivant la date de clôture de l'exercice.

La présentation des états de synthèse, identique d'un exercice à l'autre, doit être faite selon l'un des deux modèles proposés par le plan comptable spécifique au coopératives : **le modèle normal** appliqué plus spécialement aux moyennes et grandes coopératives et **le modèle simplifié** réservé aux petites coopératives ne dépassant pas les seuils de taille fixés par les textes.

1-Le bilan

Cet état de synthèse traduit en termes d'emplois (à l'actif) et de ressources (au passif) la situation patrimoniale de la coopérative.

Le passif du bilan décrit les ressources ou origines du financement, en capitaux propres et en capitaux d'emprunts ou dettes mis à la disposition de la coopérative à la date considérée ;

L'actif du bilan décrit les emplois économiques en bien, en titres ou en créances réalisées à la même date, à partir des capitaux disponibles.

Le bilan est établi à partir des **« comptes de situation »** arrêtés à la fin de l'exercice, après les écritures d'inventaire déterminées dans le compte de produits et charges. Les « masses » constitutives du passif et de l'actif du bilan sont les suivantes **:**

Passif

- ✓ Financement permanent
- ✓ Passif circulant (hors trésorerie)
- ✓ Trésorerie –Passif

Actif

- ✓ Actif immobilisé
- ✓ Actif circulant (hors trésorerie)
- ✓ Trésorerie -Actif

2- Le compte de produits et de charges CPC :

Cet état de synthèse décrit en termes comptables les composantes du résultat net final d'un exercice. Il est établi à partir des **« comptes de gestion »,** produits et charges, tenus durant l'exercice et corrigés, en fin d'exercice, par les diverses écritures d'inventaire. Son solde créditeur (excédent des produits sur les charges) exprime

un résultat excédentaire et son solde débiteur (excédent des charges sur les produits) un résultat déficitaire (déficit net).

Le report de ce solde dans le bilan de fin d'exercice et l'équilibre arithmétique qui en résulte illustrent la méthode de la « partie double » utilisée par la comptabilité normalisée.

- Les produits sont formés principalement des ventes de biens ou de services, des produits financiers, de produits divers, accessoires ou exceptionnels. Ils correspondent à un enrichissement potentiel de la coopérative, et sont générateurs d'excédent dans la mesure où le niveau des charges leur reste inférieur.

- Les charges sont formées principalement des achats consommés de biens et de services utilisés dans le cycle d'exploitation de la coopérative, ainsi que de la rémunération de divers facteurs, impôts, charges de personnel, intérêts etc. Elles comprennent également les dotations aux amortissements et aux provisions, d'autres charges diverses accessoires ou exceptionnelles, ainsi que l'impôt sur le résultat. Les charges correspondent à un appauvrissement potentiel de la coopérative et sont génératrices de déficits dans la mesure où le niveau des produits correspondant leur reste inférieur.

Les rubriques constitutives du CPC sont les suivantes :

Produits

- ✓ Produits d'exploitation
- ✓ Produits financiers
- ✓ Produits non courants

Charges

- ✓ Charges d'exploitation
- ✓ Charges financières
- ✓ Charges non courantes
- ✓ Impôt sur les résultats

Résultats

- ✓ Résultat d'exploitation
- ✓ Résultat financier
- ✓ Résultat courant
- ✓ Résultat non courant
- ✓ Résultat avant impôts
- ✓ Résultat net

3- L'état des soldes de gestion (ESG)

L'ESG comporte deux tableaux :

- Tableau de Formation du Résultat net (TFR) analyse les étapes successives de la formation des résultats. Il fait apparaître les soldes caractéristiques de gestion issus des comptes de gestion.

- Tableau de détermination de l'Autofinancement (AF) de l'exercice, fait apparaître les soldes caractéristiques financiers, à savoir la capacité (ou insuffisance) d'Autofinancement (CAF) et l'Autofinancement (AF).

4- Le tableau de Financement (TF) :

C'est l'état de synthèse qui met en évidence l'évolution de la situation financière de la coopérative au cours de l'exercice, en décrivant les ressources dont elle dispose et les emplois qu'elle en a effectués.

5- L'Etat des Informations Complémentaires (ETIC) :

L'ETIC complète et commente l'information donnée par les quatre autres états de synthèse dont il est indissociable. L'ETIC doit comporter tous complément d'information et précisions nécessaires à l'obtention d'une image fidèle du patrimoine, de la situation

financière et des résultats de la coopérative à travers les états de synthèse fournis.

VIII- Commissariat aux comptes :

L'assemblée générale ordinaire nomme, chaque année, un ou plusieurs commissaires aux comptes pris en dehors de ses membres et dont elle fixe la rémunération.(article 72, loi 24-83)

L'étendue et les effets de la responsabilité des commissaires aux comptes sont déterminés par les règles générales du mandat prévues par le titre VI, livre II du dahir formant code des obligations et contrats.

1 - Rôle du commissaire aux comptes :

Tenu au secret professionnel, en dehors de l'assemblée générale, le commissaire aux comptes peut procéder à des vérifications et contrôles chaque fois que c'est nécessaire et à n'importe quelle période de l'année. Il est habilité à

- vérifier les livres, le portefeuille, les valeurs de la coopérative et la caisse ;
- contrôler la régularité et la sincérité des inventaires et des bilans, du compte de produits et charges ainsi que l'exactitude des informations données sur les comptes et la situation financière de la coopérative.
- établir un rapport pour l'assemblée générale ordinaire annuelle ;
- convoquer, en cas d'urgence, l'assemblée générale.

2. Conditions de nomination du commissaire aux comptes :

Ne peut être nommé commissaire aux comptes :

- Les parents et les proches d'un administrateur, d'un président ou d'un autre commissaire aux comptes.
- Les personnes recevant, sous une forme quelconque à raison de fonctions autres que celles de commissaire aux comptes, un salaire ou une rémunération de la coopérative ou de l'un des administrateurs.
- Les personnes ayant participé, à quelque titre que ce soit, gratuitement ou contre rémunération à la gestion de la coopérative au cours des deux derniers exercices écoulés.
- Les personnes à qui l'exercice de la fonction de directeur ou d'administrateur est interdite ou qui sont déchues du droit d'exercer cette fonction.
- Les conjoints des personnes visées ci-dessus.

SEPTIEME PARTIE
COPROPRIETE

COPROPRIETE

I- La législation régissant la copropriété :

Le dahir du 16 novembre 1946 organisant la copropriété et sa gestion, et n'intéressant que les immeubles des quartiers européens, a été amendé le 7 juillet 1956. Ainsi, devant l'importance croissante du développement du parc immobilier collectif, et l'ampleur des problèmes de gestion posés aux copropriétaires, les pouvoirs publics soucieux de la maintenance du patrimoine immobilier collectif ont promulgué un nouveau dahir portant Loi n° 18-00 en date du 3 octobre 2002 relatif au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

1- La coopérative dans le cadre de la Loi 18-00 :

La présente Loi s'applique non seulement aux immeubles collectifs, mais également aux coopératives d'habitat qui sont tenues d'élaborer un règlement de copropriété.

Cependant, et en cas de dissolution de la coopérative, l'article 48 de cette même Loi, prévoit qu'un syndicat composé des membres de la coopérative est créé de plein droit, en raison de l'existence des parties communes affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires.

Enfin, ces derniers sont tenus d'élaborer un règlement de copropriété dans le respect des dispositions de la présente Loi notamment les articles 9 et 51.

En cas d'inexistence du règlement de copropriété, un règlement de copropriété type leur est applicable.

Le règlement devrait être clair, conforme aux dispositions de la loi 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, adapté aux spécificités de la copropriété.

2- Le règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété s'applique à des immeubles bâtis divisés par appartements, étages ou locaux et dont la propriété appartient à plusieurs propriétaires qui de ce fait, se partagent des parties communes leur appartenant dans l'indivision.

Le régime de la copropriété se caractérise par la juxtaposition, dans un même espace, de la propriété privée et de la propriété collective.

Le règlement de copropriété fixe donc les droits et obligations des copropriétaires et l'organisation générale de la copropriété. Il comporte obligatoirement les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et des parties communes et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et de son adjoint et, le cas échéant, du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque fraction divise. » (Article 9 de la loi 18-00).

a- Les parties communes de l'immeuble sont les parties bâties ou non bâties, destinées à l'usage de tous les copropriétaires. Il s'agit de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des propriétaires, tels que :

- le sol ;
- les fondations, les gros œuvres de l'immeuble, les murs porteurs et les caves quelque soient leur profondeur ;
- la façade de l'immeuble ;

- les toits destinés à l'usage commun ;
- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- les loges des gardiens et des concierges ;
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- les équipements communs y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;
- les coffres, têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun ;

Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- les cours et les jardins,
- les locaux destinés à l'usage commun.

Il est évident que les parties communes et les droits y afférents ne doivent pas faire l'objet d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux.

b- La quote-part de chaque copropriétaire relative à ses parties communes est déterminée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble et ce au moment de l'institution de la copropriété. (Article 6 de la loi 18-00).

c- Les parties privatives de l'immeuble sont les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire et réservées à son usage exclusif.

Il s'agit de l'appartement, des cloisons intérieures, des portes, de la menuiserie, du vitrage, des installations sanitaires, électriques, téléphoniques…

3- Les formalités obligatoires :

Le règlement de la copropriété doit être annexé aux plans d'architecture ne varietur et aux plans topographiques approuvés définissant les parties individuelles et communes (article 10).

L'article 11 stipule que le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications faites en conformité avec la loi, doit faire l'objet, pour les immeubles immatriculés, d'un enregistrement et d'un dépôt à l'agence nationale de la conservation foncière et du cadastre du lieu de situation de l'immeuble.

De même, un exemplaire du règlement de copropriété et des pièces y annexées sont joints à l'acte d'achat du lot sur lequel il est fait mention que l'acheteur a bien pris connaissance du règlement de copropriété et des pièces y jointes.

Dans le cas où l'immeuble n'est pas immatriculé, le règlement de copropriété est déposé au secrétariat-greffe du tribunal de 1ère instance de la circonscription dont relève l'immeuble.

II- Le fonctionnement de la coopérative dans le cadre de la copropriété:

1- Les organes de gestion :

Le fonctionnement de la copropriété repose essentiellement sur :

- Le syndicat ;
- L'assemblée générale ;
- Le syndic ;
- Le conseil syndical.

a- Le syndicat est constitué de l'ensemble des copropriétaires. Il a pour rôle l'administration des parties communes et la maintenance

de l'immeuble. Il est doté d'une personnalité morale et d'une autonomie financière. Il a le droit d'ester en justice contre un des copropriétaires.

Le syndicat est administré par l'assemblée générale et géré par un syndic.

Le syndicat est responsable des préjudices dus à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est également responsable des réparations de l'immeuble et des travaux à effectuer pour sa maintenance.

b- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Elle permet aux copropriétaires de s'exprimer et de mettre en place des mesures pour assurer l'entretien et la conservation de l'immeuble.

Elle procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété.

L'exécution des décisions prises par l'assemblée générale est confiée au syndic ou, le cas échéant, au conseil syndical.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Lors, de sa première réunion, elle procède à :

- l'élaboration du règlement de copropriété lorsqu'il n'est pas déjà établi, ou éventuellement à son amendement ;
- l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi ;

Le règlement de copropriété fixe les attributions de l'assemblée générale et les règles de son fonctionnement conformément à la Loi.

Lors de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président pour diriger les travaux, désigne un secrétaire pour rédiger le procès

verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour.

L'assemblée générale est chargée de :

- prendre les décisions et mettre en place des mesures devant assurer la maintenance et la conservation de l'immeuble ;
- gérer les parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de préserver la sécurité des résidents, l'esthétique et l'agencement de l'immeuble ;
- désigner et révoquer le syndic et son adjoint ;
- désigner le représentant du syndicat auprès du conseil syndical ;
- autoriser le syndic ou les tiers d'ester en justice ;
- mandater le syndic ou les tiers à prendre certaines mesures ;
- approuver le budget du syndicat et fixer les charges et le plafond des dépenses ainsi qu'une réserve pour la prise en charge des grands travaux d'entretien.

Quant à l'assemblée générale extraordinaire, elle se tient chaque fois qu'il est nécessaire et y sont convoqués tous les copropriétaires. C'est le syndic qui se charge de la convocation des membres et de la mise au point de l'ordre du jour.

c- Le syndic est le gestionnaire de l'immeuble au nom de tous les copropriétaires. Il est le représentant et le mandataire du syndicat. Il est responsable de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée.

Le syndic et son adjoint sont élus à la majorité des voix par l'assemblée générale pour une durée de deux ans renouvelable et sont révoqués à la même majorité.

A défaut de leur désignation, le syndic et son adjoint seront désignés à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires, par le président du tribunal de 1ère instance, après avoir informé

l'ensemble des copropriétaires et après avoir entendu les présents parmi eux.

Le syndic peut être :

- un copropriétaire ;
- une personne physique ou morale exerçant à titre libéral la profession de gestion des immeubles.

Les honoraires du syndic sont fixés par l'assemblée générale ; à défaut, par l'ordonnance de nomination.

Le syndic est chargé de :

- exécuter les dispositions du règlement de copropriété ;
- veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipements communs ;
- effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- communiquer la situation de la trésorerie du syndicat aux copropriétaires, au moins tous les **trois mois ;**
- tenir les archives et les registres relatifs à l'immeuble à jour et faciliter leurs accès à tous les copropriétaires, notamment avant la tenue de l'assemblée générale ;
- entreprendre les démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;

- représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

d- Le conseil syndical est crée lorsqu'il s'agit d'un ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires. Il est composé d'un ou de plusieurs représentants de chaque syndicat des copropriétaires. Il est chargé d'assurer la gestion des parties communes.

Dès la première réunion, le conseil syndical élit parmi ses membres son président, pour une durée de 2 ans. Le conseil syndical se réunit à la demande de son président ou suite à la demande de deux membres, au moins une fois tous les six mois.

Le conseil syndical désigne son syndic à la majorité absolue et assume les tâches qui lui sont confiées en vertu du règlement de copropriété ou des décisions prises par l'assemblée générale.

2- Les droits et obligations des copropriétaires :

Les copropriétaires doivent consulter le règlement de copropriété pour connaître leurs droits et obligations sur les parties privatives et sur les parties communes.

L'article 31 de la loi 18-00 prévoit que le copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que des parties indivises qui y sont rattachées selon leur affectation et à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le règlement de copropriété prévoit également :

- Des règles concernant l'usage des parties communes comme par exemple :
  - Les restrictions concernant l'utilisation de l'ascenseur qui ne peut en aucun cas servir pour le déménagement ou pour le transport de matière lourde, dangereuse ou malodorante ;

- Des règles concernant l'usage des parties privatives comme par exemple :

    - Respect des voisins en évitant les bruits et troubles de voisinage. L'utilisation des appareils audiovisuels (postes de radio, de télévision, magnétophones etc…) est autorisée sous réserve que le bruit en résultant ne puisse être perceptible par les voisins ;

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance ainsi que les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

3- Le réglement des charges et provisions :

Pour faire face aux différentes dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes de l'immeuble, l'assemblée générale vote chaque année :

- **un budget prévisionnel** ;
- **une provision** pour la prise en charge des grands travaux d'entretien.

L'assemblée générale des copropriétaires peut fixer le montant et les modalités de versement. La provision est exigible soit le 1er jour de chaque trimestre soit le 1er jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Par ailleurs, l'article 36 de la loi 18-00 stipule : « chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes sont fixées en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble ».

Ces charges comprennent :

- Les taxes et charges auxquelles sont assujetties les parties communes : encorbellement, balcon…;
- Les assurances contractées pour la couverture des risques auxquels est exposé l'immeuble : incendie, explosions, … ;
- Les frais d'entretien et d'aménagement des parties communes, les grosses réparations… ;
- Les frais de gestion et d'administration du syndicat ;
- Les charges occasionnées par les services collectifs notamment :
    - consommation d'eau et d'électricité ;
    - salaire du personnel : concierge, femme de ménage…
    - achat des produits de nettoyage, d'entretien, de jardinage …

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément aux règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec un comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

HUITIEME PARTIE
UNION & FEDERATION

UNION & FEDERATION

I- Union des coopératives d'habitat :

Une union des coopératives d'habitat peut être constituée à partir de quatre coopératives. Elle est régie pour sa constitution, son organisation, son fonctionnement et sa gestion par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux coopératives notamment le dahir portant promulgation de la loi 24-83 fixant le statut général des coopératives et le décret royal portant loi n° 552-67 (26 ramadan 1388) 17 décembre 1968 relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie.

1- Les missions de l'union :

L'union a pour objectifs de :

- promouvoir et développer le mouvement coopératif au niveau régional ;
- appliquer les principes coopératifs ;
- établir des relations de partenariat avec les collectivités locales ;
- gérer les intérêts communs des coopératives d'habitat membre de l'union ;
- régler à l'amiable les différends pouvant intervenir au sein d'une coopérative membre de l'union ;
- développer l'esprit de relation et de fraternité au niveau régional, national et international entre les coopératives.

2- Les conditions d'adhésion à l'union:

Ne peuvent adhérer à l'union que les coopératives d'habitat dont :

- l'agrément a fait l'objet d'une publication au bulletin officiel ;
- le siège se trouve dans la circonscription régionale concernée ;

- l'accord d'admission est délivré par le conseil d'administration de l'union ;
- la tenue des assemblées générales a été régulièrement assurée ;
- la dissolution par l'assemblée générale n'a pas été prononcée ;
- le retrait d'agrément n'a pas eu lieu.

3- Le fonctionnement de l'union :

L'union est gérée par une assemblée générale et par un conseil d'administration.

a - Représentation :

Toute coopérative adhérente est représentée **à l'assemblée générale de l'union** par son président ou bien par un membre choisi par le conseil d'administration.

Cependant, lorsque la coopérative est élue membre du **conseil d'administration de l'union**, elle y sera représentée par un membre désigné par le conseil d'administration.

Le représentant doit être muni d'un mandat dûment signé par le président du conseil d'administration de la coopérative qu'il représente, ou à défaut, par le vice-président. Les mandats sont annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Toutefois, une coopérative adhérente ne peut nullement se faire représenter par une autre coopérative aussi bien au niveau de l'assemblée générale qu'au niveau du conseil d'administration de l'union.

Les critères de choix des administrateurs sont identiques à ceux des coopératives, et ce conformément à l'art. 48, de la loi 24-83.

b- Droit de vote :

Les coopératives adhérentes disposent d'une voix, aussi bien, à l'assemblée générale qu'au conseil d'administration de l'union.

Toutefois, les statuts des unions de coopératives peuvent octroyer, à chacune des coopératives adhérentes, un nombre de voix déterminé en fonction :

- de l'effectif de ses membres ;
- de l'importance des opérations traitées avec l'union ;
- du cumul de ces deux critères.

Lorsque l'union compte plus de 4 coopératives, il est évident qu'aucune de ces coopératives ne peut disposer de plus de 2/5 du nombre total des voix à l'assemblée générale.

c- Délégation de pouvoirs :

Le conseil d'administration d'une union de coopératives peut déléguer des pouvoirs à un ou plusieurs mandataires représentant, les coopératives adhérentes.

Les délégataires exercent leurs pouvoirs sous la responsabilité du conseil d'administration et représentent ledit conseil dans la limite des pouvoirs qui leur sont confiés.

d- Responsabilité des membres du conseil d'administration :

Les coopératives membres du conseil d'administration de l'union, sont responsables individuellement ou solidairement suivant le cas, envers l'union et les tiers des fautes commises dans la gestion de l'union par les mandataires chargés de les représenter au conseil.

Ces mandataires sont, de leur côté, responsables devant la coopérative qu'ils représentent.

e- Continuité de l'existence de l'union :

L'union des coopératives ne peut être dissoute par la faillite, la dissolution volontaire ou forcée, le retrait de l'agrément d'une coopérative adhérente ou par son retrait de l'union. Elle continue d'exister de plein droit entre ses autres membres.

II- Fédération nationale des coopératives :

Toute union peut adhérer à la fédération nationale des coopératives à condition d'avoir l'accord de l'assemblée générale extraordinaire.

La fédération est régie par le dahir n° 1-58-376 du 3 joumada I 1378 (15 novembre 1958) réglementant le droit d'association, tel qu'il a été modifié et complété par le Dahir n° 75-00 du 23 juillet 2002.

En plus des missions dévolues à l'union, la fédération a pour objectifs :

- d'établir des jumelages entre les coopératives et unions marocaines et étrangères ;
- de représenter le mouvement coopératif marocain aussi bien au Maroc qu'à l'étranger.

ANNEXES

ANNEXE I

CONSTITUTION DE LA COOPERATIVE

لائحة الوثائق اللازمة لتكوين ملف تعاونية من أجل طلب الترخيص

1. تصريح بنية تأسيس تعاونية سكنية؛
2. محضر مداولات الجمع العام التأسيسي؛
3. ورقة الحضور في الجمع العام التأسيسي؛
4. النظام الأساسي ؛
5. النظام الداخلي؛
6. لائحة أعضاء المجلس الإداري للتعاونية ؛
7. لائحة الأعضاء المكتتبين مع بيان أسمائهم وعناوينهم ومهنهم وعدد الحصص المكتتب بها والمسلمة؛
8. شهادة إيداع رأس المال بإحدى المؤسسات البنكية ؛
9. شهادة الإعفاء من الضريبة الحضرية أو عدم ملائمة السكن بالنسبة لكل منخرط في التعاونية السكنية؛
10. شهادة مراقب الحسابات؛
11. الدراسة التقنية.

تصريح بنية تأسيس تعاونية سكنية

نحن الموقعين أسفله، بعد إطلاعنا على القانون رقم 24.83 المتعلق بتحديد النظام الأساسي العام للتعاونيات ومهام مكتب تنمية التعاون كما تم تغييره بالظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.93.166 بتاريخ 22 ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)،
وطبقا للفصل 7 من القانون رقم 24.83 السالف الذكر،
وبناء على المادة الأولى من المرسوم رقم 2.91.454 في ربيع الثاني 1414 (22 سبتمبر 1993) لتطبيق القانون رقم 24.83 المشار إليه أعلاه.

نصرح عن نيتنا في تأسيس تعاونية.....

غرضها .....

دائرة اختصاصها .....

عنوانها .....

الجهة ..... العمالة أو الإقليم..... الدائرة ..... الجماعة .....

اسم وعنوان أحد المصرحين .....

الإدارة التقنية المشرفة على القطاع .....

الرقم الترتيبي	الإسم الشخصي و العائلي	تاريخ الإزدياد	رقم البطاقة الوطنية	العنوان	المهنة	التوقيع
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
.....						

حرر في .....بتاريخ.....

ملاحظة

ضرورة تعبئة هذا التصريح بدقة في ثلاث نسخ و تحال مباشرة على مكتب تنمية التعاون الكائن مقره ب 13 زنقة ضاية عوة - ص.ب 1297- أكدال - الرباط.

ورقة الحضور في الجمعية العامة التأسيسية

التعاونية :.....
المقر : .....
العنوان : .....

1) الحاضرون :

الرقم الترتيبي	الاسم الشخصي والعائلي	العنوان	المهنة	التوقيع
1				
2				
3				
4				
...				

يشهد بصحة هذه الورقة :

المهمة	الاسم	الإمضاء
رئيس الجمعية التأسيسية		
الفارز الأول		
الفارز الثاني		

2) الهيئات الإدارية الحاضرة :

الرقم الترتيبي	الهيئة الإدارية الممثلة	الإسم الكامل	المهنة	التوقيع
1				
2				
.....				

حرر في .....بتاريخ.....

محضر مداولات الجمعية العامة التأسيسية

انعقد ب.....بتاريخ.....الموافق.....على الساعة.....الجمع العام التأسيسي للتعاونية.....بحضور.....راغبا في الانضمام إليها بالإضافة إلى السادة ممثلي الإدارات التالية:

-

-

-

-

وبعد افتتاح الاجتماع من قبل السيد : ..... اقترح على الحاضرين انتخاب من يترأس الجمع وتعيين مقرر وفارزين في هذا الصدد أقر الجمع العام السادة :

..... رئيسا للجمع العام

..... مقررا

..... فارزا

..... فارزا

وهكذا أخذ الكلمة السيد ..... رئيس الجمع العام الذي ذكر الحاضرين بالنقط المسطرة في جدول الأعمال والتي كانت على الشكل التالي :

1) الموافقة على النظام الأساسي
2) انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من بين الأعضاء
3) حصر قائمة المكتتبين في الرأسمال الأصلي وبيان المدفوع منه
4) تحديد برنامج الأشغال المزمع إنجازها
5) الموافقة على النظام الداخلي
6) تعيين مراقب أو عدة مراقبين للحساب

كما أعطى الكلمة لممثلي الإدارات الحاضرة وقد كانت تدخلاتهم كالتالي :

-

-

-

وبعد ذلك بدأ الجمع في دراسة النقط المدرجة في جدول الأعمال حيث تم اتخاذ المقررات التالية :

-

-

-

وبخصوص أعضاء مجلس الإدارة فقد تم تحديد عددهم في .....وهم السادة :

الإسم	المهمة

أما عن مراقب الحسابات فقد تم تعيين السيد..... الجاعل محل المخابرة ب .....

وقد انفض الاجتماع على الساعة .....

الرئيس	الكاتب العام	أمين الصندوق
الإمضاء	الإمضاء	الإمضاء

<u>ملحوظة:</u>

تعتبر هذه الوثيقة نموذجا للاستئناس فقط.

لائحة أعضاء المجلس الاداري

إسم التعاونية:.....
العنوان:.....
الهاتف:.....

الاسم الشخصي والعائلي	المهنة ومكان ممارستها	اسم الاب	اسم الام	تاريخ الإزدياد	رقم البطاقة الوطنية	العنوان

توقيع الرئيس **توقيع الكاتب العام**

لائحة المكتتبين

إسم التعاونية : .....
غرضها :.....
دائرة اختصاصتها : .....
عنوانها.....
قيمة الحصة بالدرهم .....

الرقم الترتيبي	الاسم الشخصي والعائلي	تاريخ الإزدياد	المهنة ومكان ممارستها	العنوان	عدد الحصص المكتتب بها	مبلغ الحصص المكتتب بها	عدد الحصص المسلمة	مبلغ الحصص المسلمة	التوقيع
1 2 3									
المجموع									

في .....بتاريخ .....

توقيع الرئيس توقيع الكاتب العام توقيع أ مين المال

الـــنـــظـــام الأســـــاسي لتعـــاونـيـــة السكـنـيـــة

البـــاب الأول
التأسيـــس – التسميـــة – المقـــر – المـــدة – الغـــرض

الفصـــــل 1 :
تأسست ب ..... بتاريخ .....هـ ـ الموافق .....م بين المكتتبين بالحصص المحدثة بعده، وكذا الذين سيكتتبون فيما بعد تعاونية الإسكان التي تحمل اسم :.....و تخضع للقانون رقم 24.83 المتعلق بتحديد النظام الأساسي العام للتعاونيات ومهام مكتب تنمية التعاون[1] كما وقع تغييره بمقتضى الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.166 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414(10 سبتمبر 1993) و المرسوم رقم 2.91.454 الصادر في 5 ربيع الاخير 1414 (22 سبتمبر 1993) لتطبيق القانون السالف الذكر رقم 24.83.

وللمرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 67.552 بتاريخ 26 رمضان 1388 (17 دجنبر 1968) المتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقي ولقرار وزير المالية رقم 67.355 بتاريخ 26 رمضان 1388 هـ ـ (17 دجنبر 1968) المتعلق بتطبيق المرسوم الملكي السالف الذكر كما تم تغييره وتتميمه .

الفصـــــل 2 :
يوجد المقر الرسمي للتعاونية ب .....

الفصـــــل 3 :
تشمل الدائرة الترابية للتعاونية.....

الفصـــــل 4 :
حددت مدة التعاونية في ..... سنة .

الفصـــــل 5 :
حددت التعاونية غرضها في : .....

---

[1] القانون رقم 24.83 هو المقصود فيما يلي من الفصول.

البـــــــاب الثـــــانـــــي
رأس المـــال والحصـــــص

الفصـــــل 6 :
يحدد رأسمال التعاونية المكتتب به في ..... درهم (بالحروف والأرقام) ويتكون من ..... حصة قيمة كل واحدة منها ..... درهم[2] يؤدى العشر منه على الأقل عند الاكتتاب أي .....درهما.

الفصـــــل 7 :
يمكن الزيادة في رأسمال التعاونية إلى مبلغ .....درهم (بالأحرف..)، وذلك بقبول أعضاء جدد أو باكتتاب حصص إضافية من لدن المنخرطين.
غير أنه لا يمكن أن يقل عن 20.000 درهما وأن يعادل على الأقل في جميع الحالات القيمة العقارية الاجمالية للبنايات المنوي إنجازها.

البـــــــاب الثـــــــالـــــــث
القبـــول – الانسحـــاب – الفصـــل

الفصـــــل 8 :
لا يمكن أن ينخرط في هذه التعاونية إلا الأشخاص الذاتيون القاطنون بالمغرب والمقيمون فيه بشرط أن لا يكونوا متوفرين في المدينة المؤسسة فيها التعاونية المذكورة على سكن ملائم لسكناهم وأن لا يكونوا منخرطين في تعاونية أخرى للإسكان إضافة إلى الشروط التالية :
.....
.....
ويتم قبول أو انسحاب أو فصل الأعضاء طبقا لمقتضيات الباب الثالث من القانون.

البـــــــاب الرابـــــــــــــــع
الحقـــوق – الالتزامـــات – المسؤوليـــة

الفصـــــل 9 :
يلتزم كل عضو بتسخير كل جهوده للمشاركة في نشاط التعاونية وتحقيق غرضها ويحق له أن يستفيد من خدماتها فيما يلي :
.....

الفصـــــل 10 :
يعتبر المنخرطون في التعاونية مسؤولين على وجه التضامن عن إرجاع السلفات الممنوحة لها من قبل مؤسسات القرض المقبولة.

---

[2] يجب أن لا تقل الحصة الاسمية عن 200 درهما.

الفصـــــل 11 :
يتعهد كل عضو تجاه التعاونية بما يلي :
- .....
- .....
ويترتب عن إخلال المتعاون بهذه التعهدات الجزاءات التالية :
.....
.....

البـــــاب الخـــــامـــــس
التنظيـــــم والتسييـــــر

الفصـــــل 12 :
تعقد الجمعية العامة وفق الشروط الواردة في الفصول 34– 39 – 40 و 43 من القانون وتقرر في جميع القضايا التي تهم التعاونية.
وتجتمع في صورة جمعية عامة عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك ووجوبا مرة واحدة على الأقل في السنة خلال الثلاثة الأشهرالموالية لاختتام السنة المالية للنظر في جدول الأعمال المنصوص عليه في الفصل 41 من القانون.
كما تنعقد في شكل جمعية عامة غير عادية للبث في الحالات المنصوص عليها في الفصل 42 من القانون.

الفصـــــل 13 :
لكل عضو في الجمعيات العامة صوت واحد مهما كان عدد الحصص التي يملكها.
ويمكن للعضو في حالة وجود عذر مقبول أن ينيب عنه شخصا آخر يتعين أن يكون عضوا في التعاونية وتكون هذه الإنابة موضوع وكالة مكتوبة.

الفصـــــل 13 مكرر[3] :
إذا تجاوزت التعاونية عددا يصعب معه توفر الأنصبة المنصوص عليها في الفصل 43 من القانون 24.83 جاز لها إحداث جمعيات فروع يحدد عددها ودوائر نشاطها في نظامها الداخلي.

وتعقد جمعيات الفروع اجتماعاتها قبل الاجتماع العام لمكتب الممثلين الوارد بالفصل 47 من القانون وفق جدول زمني يحدده مجلس إدارة التعاونية.

ويقوم كل فرع بانتخاب مكتب يتألف من رئيس وكاتب ونائبين لهما من بين أعضائه وذلك لتأمين سير الفرع وفق مقررات مكتب الممثلين ومجلس إدارة التعاونية.

وتستدعى جمعيات الفروع من طرف رؤساء مكاتبها على النحوالمنصوص عليه في الفصل 39 من القانون رقم 24.83.

---

[3] يدرج هذا الفصل إذا تعلق الأمر بتعاونية ذات فروع

ويشترط لصحة مداولات جمعيات الفروع توفر النصاب والأغلبية المشار إليها في الفقرتين 1 و3 من الفصل 43 من القانون المذكور، وتثبت هذه المداولات طبقالمقتضيات الفصل 45 من القانون.

وتوجه طلبات الانخراط في التعاونية إلى مكتب الفرع الذي يجب أن يحيلها على مجلس إدارة التعاونية من أجل القبول وعرضها على مكتب الممثلين للموافقة.

الفصـــــل 14 :
يتألف مجلس إدارة التعاونية من ..... أعضاء قصد إدارتها والسهر على حسن سيرها، ويتم انتخابهم وعزلهم من طرف الجمعية العامة.
ويجتمع مجلس الإدارة مرة كل ..... أشهر، وتكون اجتماعاته صحيحة بحضور نصف أعضائه على الأقل.

الفصـــــل 15 :
كل عضو في مجلس الإدارة لم يحضر اجتماعين متواليين دون عذر مقبول يعتبر مستقيلا من مجلس إدارة التعاونية.

البـــــاب الســـــادس
السنـــة الماليـــة – المراقبـــة

الفصـــــل 16 :
تبتدئ السنة المالية للتعاونية في .....من كل سنة وتنتهي في .....

الفصـــــل 17 :
يعين جهاز لمراقبة العمليات التي تجريها التعاونية باسم المتعاونين.
ويجب أن يقدم تقريرا حول المهام المسندة إليه إلى الجمعية العامة عند الاقتضاء.

الفصـــــل 18 :
تعين الجمعية العامة في كل سنة مراقبا (أو مراقبين) للحسابات يتكلف بمراجعة حسابات التعاونية ووضعها المالي وإعداد تقرير في هذا الشأن.
ويكون اجتماع الجمعية العامة العادية السنوية باطلا إن لم يعرض فيه التقرير المذكور أعلاه.

البـــــاب الســـــابـــع
الاندمـــاج – الحـــل – التصفيـــة

الفصـــــل 19 :
يمكن للتعاونية بقرار من الجمعية العامة غير العادية أن تندمج في تعاونية أو مع عدة تعاونيات أخرى لها نفس الأغراض ويخضع حلها لقرار الجمعية العامة غير العادية التي تتولى كذلك تعيين من يقوم بتصفيتها.

الفصـــــل 20 :
في حالة تصفية التعاونية يؤول رصيد التصفية إلى مكتب تنمية التعاون طبقا لما ينص عليه الفصل 86 من القانون.

البـــــاب الـثـــــامـــن
مقتضيـــات مختلفـــة

الفصـــــل 21 :
في حالة نشوء نزاع في حظيرة التعاونية، يتعين عرض الأمر قبل اللجوء إلى القضاء على الاتحاد المختص أو مكتب تنمية التعاون في حالة عدم وجود هذا الاتحاد.
ويكون موطن التعاونية.....

الفصـــــل 22 :
يجوز للتعاونية أن تستفيد من المساعدة المنصوص عليها في الفصل 78 من القانون وتخضع لمراقبة الدولة الواردة في الفصلين 79 و 80 من القانون.
ويتعرض للعقوبات المنصوص عليها في الفصل 91 من القانون، كل من عرقل ممارسة مراقبي الحسابات لمهامهم أو إجراء البحث المشار إليه في الفصل 79 من نفس القانون.

الفصـــــل 23 :
يمكن لمجلس الإدارة أن يغير ويتمم النظام الداخلي للتعاونية عند الضرورة شريطة أن تصادق الجمعية العامة على ذلك في أقرب اجتماع لها بالأغلبية المطلوبة في الجمعيات العامة غير العادية.

امضـــاء الرئيـــس امضـــاء الأميـــن

امضـــاء الكاتـــب العام

النظام الداخلي

للتعاونية السكنية.....
(من أجل الاستئناس)

الفصل 1 :
يشتمل هذا النظام على الإطار الداخلي لتعاونية السكن.....وذلك طبقا لمقتضيات للقانون رقم 24.83 المتعلق بتحديد النظام الأساسي العام للتعاونيات ومهام مكتب تنمية التعاون كما وقع تغييره بمقتضى الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.166 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 هـ (10 شتنبر 1993) و للمرسوم الملكي الصادر بتاريخ 26 رمضان 1388 هـ (17 دجنبر1968 م) والمتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقي وخصوصا فصله السابع وقرار وزير المالية المؤرخ ب 17 دجنبر1968 م كما تم تعديله وتغييره والمرسوم رقم 2.91.454 الصادر في 5 ربيع الآخر 1414 هـ (22 شتنبر 1993 م) لتطبيق القانون السالف الذكر رقم 24.83 خاصة الفصل 66 منه.

الباب الأول
الاجتماعات

الفصل 2 :
يلتزم جميع أعضاء التعاونية بحضور جلسات الجمعية العامة التي تعقدها التعاونية، ويبرر عدم الحضور بإثبات وجود مانع أو عذر مقبول من طرف المجلس، وفي حالة عدم قبول المجلس العذر يؤدي المتغيب ذعيرة قدرها ..... درهما لصندوق الأنشطة الموازية.

الفصل 3 :
يعقد المجلس الإداري اجتماعاته بشكل دوري كل ..... أشهر يدرس خلالها كل المستجدات ويمكن انعقاد المجلس استثنائيا كلما دعت الضرورة لذلك.

الفصل 4 :
يلتزم أعضاء المجلس الإداري بحضور اجتماعات المجلس بصفة مستمرة، وكل عضو في المجلس الإداري لم يحضر اجتماعين متتالين بدون عذر مقبول يعتبر مستقيلا من مجلس إدارة التعاونية كما وقع التنصيص عليه في الفصل 15 من النظام الأساسي.

الفصل 5 :
تحدد المسؤوليات داخل المجلس الإداري انطلاقا من جدول توزيع المهام، وكل عضو ملزم بتقديم تقرير مفصل حول المهام المنوطة به في اجتماعات المجلس المذكور.

الفصـــــل 6 :
يمكن للمجلس الإداري أن يستدعي لاجتماعات الجمعية العامة أو المجلس الإداري كل شخص أو جهة يرى حضوره هاما بالإضافة إلى الهيئات الإدارية المنصوص عليها في الفصلين 46 و 58 من القانون رقم 24.83.

البـــــــاب الثـــــانـــــي
التسييـــــــــر

الفصـــــل 7 :

يباشر المجلس الإداري التسيير اليومي للتعاونية ويوزع الاختصاصات والمهام ويمكن للمجلس الإداري أن يعين من بين أعضائه مسؤولا تقنيا يشرف على سير الأعمال التقنية اليومية للتعاونية.

البـــــــاب الثـــــالـــث
الرأسمـــــال

الفصـــــل 8 :
يتكون رأسمال التعاونية من الحصص الاجتماعية للأعضاء والمساعدات والهبات التي قد تقدمها الدولة وباقي المؤسسات الأخرى.

الفصـــــل 9 :
يحدد القدر الأدنى للحصص الاجتماعية الواجب دفعها لكل مرشح للعضوية في الجمع التأسيسي وتحدد قيمة الحصة الواحدة في .....درهم.

الفصـــــل 10 :
كل من تأخر عن أداء الحصة الشهرية أو أجلها إلى شهر لاحق، يؤدي عليها ذعيرة لصندوق الأنشطة الموازية وتقدر ب ..... درهما، وإذا تمادى ينذر ثم يفصل بقرار نهائي وتحدد مدة التمادي في ثلاثة أشهر.

الفصـــــل 11 :
تقسم القيمة العقارية الاجمالية لكل منزل إلى دفعات شهرية يدفعها العضو ويجب أن لا تتجاوز في جميع الحالات عدد الدفعات مدة القرض.

الفصـــــل 12 :
في حالة ارتفاع ثمن المنزل عن المبلغ المقدر عند بداية المشروع فإن كل عضو يتحمل الفارق في حدود ما ينويه التقدير النهائي.

البـــــــاب الرابـــــــع
اقتناء الأرض و تجهيزها و بناؤها

الفصـــــل 13 :
يلتزم أعضاء المجلس الإداري للتعاونية للبحث عن قطعة أو قطع أرضية لإحداث تجزئة سكنية و العمل على تحفيظها و بنائها. و يقوم بكل الإجراءات التي تؤدي إلى نقل ملكيتها باسم التعاونية ليؤول بعد ذلك إلى المستفدين.

الفصـــــل 14 :
قبل الشروع في إنجاز الأعمال، توزع كل مجموعة من المنازل في التصاميم على اصحابها بالقرعة. إذا حصل تراضي بين كل مجموعة وذلك في جمع عام ويحرر محضر في سجل اجتماعات الجمعية العامة.

الفصـــــل 15 :
وفي نطاق التسيير العادي وحفاظا على مصلحة التعاونية والمتعاونين تبقى كل الصلاحية للجمع العام في اتخاذ القرارات المناسبة لكل الحالات الطارئة طبقا لاختصاصات الجمعية العامة المنصوص عليها في القانون رقم 24.83

امضـــاء الرئيـــس امضـــاء الأميـــن امضـــاء الكاتـــب

Exemple d'attestation bancaire

BANQUE……

ATTESTATION DE SOLDE

Nous soussignés, Banque ……., au capital de ……..... DHS dont le siège social sis à ……, attestons par la présente que la coopérative d'habitat …….. est titulaire d'un compte ouvert sur nos livres sous n° ……, sur lequel figure un solde créditeur de …….DHS.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit, sans engagement ni responsabilité de notre part.

Fait à ……, le ……..…

Exemple d'attestation du commissaire aux comptes

Coopérative ……

Objet : Acceptation de la mission de commissariat aux comptes.

Nous soussignés, société ……., représentée par Mr …..... expert comptable, commissaire aux comptes, atteste sur l'honneur accepter la mission de commissariat aux comptes de la coopérative dénommée « coopérative …… » en cours de constitution, sise à ……

En foi de quoi, nous lui délivrons cette attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à ……..…, le ……..……

Fiche de renseignements

1) Identification de la coopérative :

- Dénomination : ……..…..
- Appartenance : ……..…....
- Adresse de la coopérative : ….……...……
- Nombre d'adhérents : ……..……..
- Nom du président de la commission préparatoire : ……
- Adresse personnelle du président : ……..…..
- Téléphone : …… …….....

2) Caractéristiques socio-professionnelles :

2.1 Catégorie professionnelle :

Catégorie	Nombre	% (*)
Fonctionnaire……. Employés…….. Professions libérales... Autres……	…… …… …… ……..	…… …… …… ……
Total		

* Dans ce tableau, comme dans ceux qui suivent, vous n'êtes pas tenus de remplir la colonne pourcentage

2.2 Age des membres :

Classe d'âge	Nombre	%
Inférieur à 30 ans 30 à 35 ans 36 à 40 ans 41 à 45 ans 46 à 50 ans 50 et plus	…… …… …… …….……. …… ……..……	…… …… …… …….. …… …….
Total		

2.3 Situation familiale :

Etat matrimonial	Nombre	%
Célibataire Marié Veuf, divorcé	…… ……. ……..	…… ……. ……
Total		

2.4 Répartition selon le nombre d'enfants à charge :

Nombre d'enfants	Effectif	%
0 1 2 3 et plus	…… …..…… …….…… ……	…… …… …… ……
Total		

2.5 Répartition selon le revenu net mensuel :

Classe de revenus nets	Effectif	%
Inférieur à 1000 DH 1000 – 15000 DH 1501 – 2000 DH 2001 – 2600 DH 2601 – 3000 DH 3001 – 4000 DH Supérieur à 4000 DH	…… …….. …… …… … ……..	…… …… …… …… …… …… ……
Total		

3) Caractéristiques humaines, financières et techniques du projet :

3.1 Les moyens d'encadrement de la coopérative :

a-) Moyens internes à la coopérative :

- Gestionnaires :……
- Architectes : ……..
- Ingénieurs : ……
- Autres : …….

b-) Moyens externes :

- Bureaux d'études : ……
- Architectes : …….
- Autres à préciser : …….

3.2 Les caractéristiques financières :

Capital souscrit de la coopérative (en milliers de DH) :……
Valeur de la part sociale :……..……..
Capital libéré : ……
Valeur estimative totale du projet :……

Sources de financement

Sources	**Montants** (en 1000 DH)
a) Auto-financement : Apport personnel : b) Financement externe : Banques Autres Emprunts Aides *	.... ……. ……
Total	

* Préciser la source et la nature de cette subvention :

- Nature : ……
- Source : ……

3.3 Les caractéristiques techniques du projet :

Le terrain est-il :

- En cours d'acquisition ? …….. …
- Acquis ? ……..

- Equipé ?……
- En cours d'équipement ?.....

Superficie totale du projet en m² : ……
Superficie constructible en m² : ……
Superficie habitable en m² : ……

3.4 Réalisations prévues :

Type d'édification	Nombre	Superficie totale	V.I.T (valeur immobilière totale)
Appartements Logements individuels Equipements sociaux : • Mosquée • Terrain de sport • Magasin • Crèche • Autres	……..….. ……..….. …… ……..…….. ……..…….. ……..….. ……... …….....	……...…… …….. ……...…… …….. …… ……. ……..……..… …….....	…..…… ……... ……..…… ……..……..... ..... …… …..…… ……..
Total			

4) Programme des travaux à réaliser :

Comment la coopérative envisage la réalisation de ses projets:

- Par l'intermédiaire d'un ou de plusieurs entrepreneurs .. ….
- Par la coopérative elle-même : ……..
- Par une ou plusieurs coopératives : ……

*(cocher la ou les réponses)

Planning de la réalisation du programme :

Programme	Echéances (*)
Dépôt dossier en vue de l'obtention de l'agrément	……
Constitution du capital pour acquisition du terrain	……
Acquisition du terrain ……	…….....
Etablissement des plans ……	……
Constitution de dossiers pour l'obtention du crédit	…….....
Autorisation de construire …….	……
Lancement des travaux ……	…….....
Achèvement des travaux ……	……

*Indiquer les dates prévisionnelles des différentes étapes.

5) Divers et observations Générales

……
……..…….....……
……
……

LISTE DES MEMBRES ET RENSEIGNEMENTS INDIVIDUELS

Nom et Prénom	Date de naissance	Nbre enfants	Profession	Revenu mensuel		Construction		Superficie en m²	V.I.T en dh (2)	Montant libéré	Montant du crédit	Apport personnel
				Personnel	Conjoint	Type (1)	Nb pièces					

NB :

(1) Mettre le chiffre.

1. s'il s'agit d'un appartement.
2. s'il s'agit d'une maison individuelle.
3. s'il s'agit d'une villa.

(2) V.I.T Valeur immobilière totale

تصريح بنية تأسيس اتحاد التعاونيات

نحن الموقعين أسفله، بعد اطلاعنا على القانون رقم 24.83 المتعلق بتحديد النظام الأساسي العام للتعاونيات ومهام مكتب تنمية التعاون كما تم تغييره بالظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.93.166 بتاريخ 22 ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)،
وطبقا للفصل 7 من القانون رقم 24.83 السالف الذكر،
وبناء على المادة الأولى من المرسوم رقم 2.91.454 في ربيع الثاني 1414 (22 سبتمبر 1993) لتطبيق القانون رقم 24.83 المشار إليه أعلاه.

نصرح عن نيتنا في تأسيس اتحاد .....

غرضه .....

دائرة اختصاصه .....

عنوانه .....

الجهة ..... العمالة أو الإقليم ..... الدائرة ..... الجماعة .....

اسم أحد رؤساء التعاونيات المصرحة وعنوانه ..... الهاتف .....

الإدارة التقنية المشرفة على القطاع .....

الرقم الترتيبي	اسم التعاونية	قرار الترخيص		العنوان	المهمة في التعاونية	التوقيع
		الرقـم	التاريخ			

حرر في .....بتاريخ .....

ملاحظات:

- يجب تعبئة التصريح بدقة في ثلاث نسخ تحال مباشرة على مكتب تنمية التعاون الكائن مقره ب 13 زنقة ضاية عوة - ص.ب - 1297 - أكدال ، الرباط
- يجب إرفاق التصريح بنسخ من محاضر الجموعات العامة الاستثنائية التي تمت فيها المصادقة على الانضمام للاتحاد مرفوقة بلائحة الأعضاء الحاضرين.

ANNEXE II
TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

DECRET ROYAL
DU 17 DECEMBRE 1968

relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie

TITRE VII
DES SOCIETES COOPERATIVES D'HABITATION

Article 42 - (Abrogé, L. n° 24-83 promulguée par D. n° 1-83-226 , 5 octobre 1984 – 9 moharrem 1405, art . 102).

Article 43 - Ne peuvent être sociétaires d'une coopérative d'habitation constituée dans le cadre de la présente réglementation, que les personnes physiques domiciliées au Maroc et y résidant, à la condition qu'elles ne possèdent pas dans la ville où est constituée ladite coopérative une habitation susceptible de convenir à leur logement et qu'elles ne fassent pas déjà partie d'une autre société coopérative d'habitation.

Article 44 - (Abrogé, L. n° 24-83 promulguée par D. n° 1-83-226 , 5 octobre 1984 – 9 moharrem 1409**,** art . 102).

Article 45 - Le capital social desdites sociétés ne peut être inférieur a 20.000 dirhams et, dans tous les cas, est au moins égal à la valeur immobilière totale des constructions projetées.

Ce capital doit être libéré d'au moins un dixième à la souscription.

Article 46 - Les actions sont émises exclusivement sous la forme nominative. Il ne peut être émis d'actions d'une valeur nominale inférieure à 200 dirhams.

Leur transmission doit être autorisée par le conseil d'administration de ladite société.

Article 47 - (Abrogé, L. n° 24-83 promulguée par D. n° 1-83-226 , 5 octobre 1984 – 9 moharrem 1405, art . 102).

Article 48 – La cession en pleine propriété des locaux d'habitation ne peut intervenir qu'après libération intégrale des actions souscrites par l'ensemble des sociétaires bénéficiaires d'un programme de construction commun exécuté au moyen d'un même prêt.

Lorsque les sociétaires requièrent un titre de propriété distinct, leurs actions sont annulées et ils cessent ainsi de faire partie de la société coopérative.
Ils ne peuvent prétendre à aucune part proportionnelle de la réserve sociale.

Article 49 – Les locaux édifiés ne peuvent être loués qu'à des actionnaires de la société coopérative agréée, et en fonction du prix de revient de l'immeuble loué. Cette disposition n'est pas applicable aux locaux commerciaux, lesquels ne pourront occuper que le sous-sol ou le rez –de- chaussée .
Les locaux d'habitation ne peuvent être cédés qu'à des actionnaires possédant un nombre d'actions représentant une valeur nominale au moins égale au prix de cession du local.

Si les actions n'ont pas été entièrement libérées, la cession ne peut se faire que par voie de location – vente, la vente ne pouvant devenir définitive qu'après libération des actions souscrites.
Les contrats passés en contravention avec ces dispositions sont nuls de plein droit.

Article 50 - les sociétés coopératives d'habitation agréées ont la faculté de se grouper en union sous la forme de sociétés anonymes à capital et personnel variables pour la réalisation de leurs opérations de crédits et pour l'achat ou la fabrication en commun des matériaux et équipements nécessaires à la construction.

Article 51 – 1er al. (Modifié à compter du 1er janvier 1982, L. fin .1982 n° 26-81 promulguée par D. n° 1-81-425, 1er janvier 1982- 5 rebia I 1402, art.17) – Des prêts hypothécaires à taux réduit pouvant atteindre au maximum 90 % de la valeur immobilière totale des constructions à édifier peuvent être consentis par les établissements de crédit agréés, pour le compte de l'Etat et avec sa garantie, aux sociétés coopératives agréées. La durée d'amortissement de ces prêts ne peut être supérieure à vingt cinq ans.

Article 52 – La réalisation des prêts est subordonnée à la mobilisation d'une partie du capital souscrit au moins égale au montant du prêt accordé. Cette mobilisation du capital se fait, le cas échéant, par versements mensuels, trimestriels échelonnés sur un laps de temps qui ne peut dépasser la durée d'amortissement du prêt correspondant.

Les actionnaires des sociétés coopératives agréées sont solidairement responsables du remboursement de ces prêts.

En cas d'inobservation des dispositions de l'article 49 du présent titre, le ministre des finances peut exiger le remboursement immédiat de la totalité des sommes restant dues sur les prêts consentis.

Article 53 – (Abrogé, L. n° 24-83 promulguée par D. n° 1-83-226 , 5 octobre 1984 – 9 moharrem 1405, art . 102).

Article 54 – En cas de retrait d'agrément, les sommes restant dues par la société coopérative au titre des prêts qui lui ont été consentis en application des dispositions de l'article 51 deviennent immédiatement exigibles.

Article 55 – (Abrogé, L. n° 24-83 promulguée par D. n° 1-83-226 , 5 octobre 1984 – 9 moharrem 1405, art . 102).

Article 56 – La charge financière des emprunts contractés sera obligatoirement incorporée dans le prix de revient des constructions.

Article 57 – Les modalités d'application du présent titre seront fixées par arrêté, du ministre des finances.

Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

LOUANGE A DIEU SEUL!

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur°!

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 26 et 58,

A Décidé ce qui suit :

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel,* à la suite du présent dahir, la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'adoptée par la Chambre des conseillers et la Chambre des représentants.

Fait à Marrakech, le 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002).

Pour contreseing :

Le Premier ministre,

ABDERRAHMAN YOUSSOUFI.

Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis
Chapitre Premier : Dispositions générales

Article Premier : Les dispositions de la présente loi s'appliquent *à* la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements ou étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Elles sont applicables également aux ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Les présentes dispositions s'appliquent aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ou non immatriculés.

Article 2 : Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3 : Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 4 : Sont réputées parties communes :

- le sol;

- les gros oeuvres de l'immeuble, les fondations, les murs porteurs et les caves quelque soit leur profondeur ;

- la façade de l'immeuble;

- les toits destinés à l'usage commun ;

- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun;

- les loges des gardiens et des concierges ;

- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun;

- les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;

- les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives;

- les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun.

Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres:

- les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel;

- les cours et les jardins ;

- les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

Article 5 : Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes:

- le droit de surélévation de l'immeuble ;

- le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- le droit d'excavation.

Le tout conformément aux dispositions des articles 22 et 44 de la présente loi.

Article 6 : Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

Article 7 : Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction divise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

Article 8 : Tout immeuble en copropriété soumis aux dispositions de la présente loi est régie par un règlement de copropriété.

Le propriétaire initial ou les copropriétaires d'un commun accord sont tenus d'élaborer un règlement de copropriété dans le respect des dispositions de la présente loi et notamment de ses articles 9 et 51. Une copie doit en être remise à tout copropriétaire.

En cas d'absence du règlement de copropriété, un règlement de copropriété type leur est applicable. Ce règlement est élaboré par voie réglementaire.

Les copropriétaires peuvent prescrire des conditions spéciales ou des obligations déterminées dans le règlement de copropriété sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus.

Article 9 : Le règlement de copropriété comporte obligatoirement les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur usage;

- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent;

- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et de son adjoint et, le cas échéant, du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit;

- la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque fraction divise.

Est considérée comme nulle, toute condition contraignante au droit des copropriétaires d'user de leurs fractions individuelles, à l'exception de l'affectation, de la caractéristique et de l'emplacement de l'immeuble en copropriété.

Article 10 : Sont accompagnés au règlement de copropriété, dès la mise en application de cette loi, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties individuelles et communes.

Article 11 : Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelles faites conformément à la loi doit faire l'objet, pour les immeubles immatriculés, d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble.

Un exemplaire du règlement de copropriété et des pièces y annexées sont obligatoirement joints à l'acte d'achat du lot. Il est fait mention dans l'acte d'acquisition que l'acheteur a pris connaissance du règlement de copropriété et des pièces y jointes.

Si l'immeuble est non immatriculé, le règlement de copropriété avec les modifications portées éventuellement sur lui est déposé au secrétariat-greffe du tribunal de première instance de la circonscription dont relève l'immeuble.

Article 12 : Sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes par la loi régissant ladite profession.

La liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par le ministre de la justice.

Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la Cour suprême conformément à l'article 34 du dahir portant loi n° 1-93-162 du 22 rabii I 1414 (10 septembre 1993) organisant la profession d'avocat.

Les conditions d'inscription des autres professionnels agréés à dresser ces actes sont fixées par voie réglementaire.

L'acte doit être signé et paraphé en toutes ses pages par les parties et par celui qui l'a dressé.

Les signatures des actes dressés par l'avocat sont légalisées par le chef du secrétariat greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce ledit avocat.

Chapitre II : De la copropriété

Section Première : Le syndicat des copropriétaires

Article 13 : Tous les copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements, étages et locaux tel que stipulé à l'article premier de cette loi, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaires.

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic.

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des réparations de l'immeuble et des travaux effectués pour sa maintenance.

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice.

Article 14 : Tout copropriétaire est, de plein droit, membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divise dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

Article 15 :L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic ou, le cas échéant, au conseil syndical.

Article 16 :L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et des textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresse un projet d'ordre du jour.

Article 17 : Le règlement de copropriété définit les attributions de l'assemblée générale et les règles de son fonctionnement conformément à la présente loi.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Article 18 : Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions et mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celles relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra les décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 19 :L'assemblée générale désigne parmi les copropriétaires présents ou représentés à la majorité des voix un syndic ainsi que son adjoint.

Le syndic peut être désigné, à la même majorité, parmi les tiers et peut être une personne physique ou morale exerçant à titre libéral la profession de gestion des immeubles.

A défaut de la désignation d'un syndic et de son adjoint, ils sont désignés à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires par le président du tribunal de première instance après avoir informé l'ensemble des copropriétaires et entendu les présents parmi eux.

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic et, le cas échéant, sa rémunération ; à défaut, ils sont fixés par l'ordonnance de nomination.

Le syndic et son adjoint sont nommés pour une durée de deux ans renouvelable.

L'assemblée générale désigne, le cas échéant, les membres du conseil syndical.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1er et 2e alinéas du présent article.

Article 20 :L'assemblée générale est chargée de :

- prendre les décisions et mettre en place des mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité et la quiétude de ses habitants ;

- gérer les parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de préserver la sécurité des usagers, d'assurer leur bonne jouissance et préserver l'esthétique et l'agencement de l'immeuble;

- désigner et révoquer le syndic et son adjoint ;

- désigner le représentant du syndicat auprès du conseil syndical prévu à l'article 31 ci-après;

- autoriser le syndic ou les tiers d'ester en justice ;

- mandater le syndic ou les tiers à prendre certaines mesures;

- approuver le budget du syndicat et fixer les charges et le plafond des dépenses ainsi qu'une réserve pour la prise en charge des grands travaux d'entretien.

Article 21 : A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes:

- élaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissance;

- réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées;

- désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge;

- révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la présente loi en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives;

- octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale;

- réalisation des grands travaux d'entretien ;

- installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires;

- mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

Article 22 : Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes:

- édification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création de locaux à usage individuel;

- conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et à son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude;

- création ou aménagement de locaux à usage collectif ;

- cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices;

- réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

Article 23 :L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa partie individuelle.

Article 24 : Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, elle est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions pour le financement du budget voté. L'assemblée générale peut fixer le montant et les modalités de versement. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Article 25 : A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 24 ci-dessus, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée, avec accusé de réception, restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

Article 26 : Le syndic est chargé notamment :

- d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné;

- de concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers;

- de veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipements communs;

- d'effectuer les réparations urgentes même d'office ;

- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale;

- de collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé;

- de délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat;

- d'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire;

- de communiquer la situation de la trésorerie du syndicat aux copropriétaires, au moins tous les trois mois;

- de tenir les archives et les registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat;

- d'entreprendre les démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées;

- de représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

Article 27 : En cas de décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement les mêmes attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

Article 28 : A l'expiration de sa mission, le syndic ou son adjoint est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres du syndicat et de l'immeuble, la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

Article 29 : Lorsqu'il s'agit d'un ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires, il est créé un conseil dénommé conseil syndical qui a pour mission d'assurer la gestion des parties communes.
Le conseil syndical est composé d'un ou de plusieurs représentants de chaque syndicat des copropriétaires. Ils sont élus lors de la réunion tenue conformément aux dispositions de l'article 19 de la présente loi.

Le conseil syndical procède, lors de sa première réunion, à l'élection de son président parmi ses membres pour une durée de deux ans et tient ses réunions à la demande de son président ou à l'initiative de deux membres, toutes les fois qu'il est juge nécessaire et, au moins une fois tous les six mois.

Le conseil syndical désigne son syndic à la majorité absolue.

Le conseil syndical assume les tâches qui lui sont confiées en vertu du règlement de copropriété ou des décisions prises par l'assemblée générale.

Article 30 : Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président du tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

Section II : Droits et obligations particuliers des copropriétaires

Article 31 : Tout copropriétaire a droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de legs ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties indivises selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Article 32 : Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives, registres du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

Article 33 : Le copropriétaire, ses ayants droit ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divises.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayants droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaires, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Article 34 : Le copropriétaire ayant subi un préjudice par suite d'exécution des travaux prévus à l'article précédent a droit d'être indemnisé par le syndicat des copropriétaires. Ce dernier a le droit de se retourner contre l'auteur du préjudice.

Article 35 : Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membres du syndicat ou par un tiers.

Article 36 : Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes sont fixées en fonction de la quote-part de la

partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

Article 37 : La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires conformément aux dispositions des articles 21 et 36 de la présente loi.

Toute modification de la répartition des charges communes est décidée par l'assemblée générale à la même majorité, à défaut, elle est décidée, à la demande de l'un des copropriétaires, par le tribunal compétent.

Article 38 : Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté, contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président du tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la présente loi.

Article 39 : Les copropriétaires peuvent, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, instituer entre eux un droit de préférence en ce qui concerne tous les actes emportant transfert de propriété à titre onéreux et prévoir les modalités d'exercice dudit droit et ses délais dans le règlement de copropriété.

Article 40 : Les créances du syndicat à l'égard de l'un de ses membres bénéficient de l'hypothèque forcée prévue à l'article 163 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles.

L'hypothèque est levée et radiée par ordonnance du président du tribunal s'il constate que le copropriétaire débiteur s'est acquitté de sa dette et l'a déposée à la caisse du tribunal compétent en faveur du créancier hypothécaire.

Celui qui a constitué l'hypothèque peut la lever.

Article 41 : Les créances du syndicat bénéficient d'un privilège sur les meubles se trouvant dans l'appartement ou le local et sur la valeur locative conformément aux dispositions de l'article 1250 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et contrats.

Article 42 : En cas de cession d'une partie divise, le cessionnaire est solidairement responsable avec le cédant à l'égard du syndicat pour garantir le paiement des créances du syndicat dues au membre cédant.

Le syndicat peut intenter une action en remboursement des créances exigibles au cessionnaire conformément aux procédures prévues aux articles 25 et 38 ci-dessus.

Article 43 : Les créances du syndicat relatives aux charges communes à l'encontre des copropriétaires sont prescrites si elles ne sont pas réclamées, dans les deux ans à compter de leur approbation par l'assemblée générale.

Chapitre III : Droit de surélévation, d'excavation reconstruction de l'immeuble

Article 44 : Le droit de surélévation ou le droit d'excavation ne peut être fondé que s'il est expressément autorisé par les lois en vigueur et approuvé à l'unanimité par les copropriétaires.

Article 45 : En cas de destruction totale de l'immeuble, la décision de sa reconstruction est prise à l'unanimité des copropriétaires. Lorsqu'il s'agit d'une destruction partielle, la décision de la remise en état de la partie endommagée est prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

En cas de litige, le tribunal compétent est saisi.

Les fonds générés par la destruction de l'immeuble doivent être affectés à sa reconstruction ou à sa rénovation.

Chapitre IV : Les coopératives et les associations d'habitat

Article 46 : La présente loi s'applique aux coopératives et associations d'habitat en tenant compte des dispositions suivantes.

Article 47 : Conformément aux dispositions de la présente loi, les coopératives et les associations d'habitat sont tenues d'élaborer un règlement de copropriété.

Article 48 : En cas de dissolution de la coopérative ou de l'association, un syndicat composé des membres de la coopérative ou de l'association est créé de plein droit, en raison de l'existence des parties communes affectées à l'usage commun.

Chapitre V : Dispositions spéciales relatives aux immeubles immatriculés

Article 49 : Dans le cas de division d'immeubles par étages, appartements ou

locaux, il est établi par voie de morcellement du titre foncier originel des titres fonciers distincts relatifs à chaque fraction divise.

Un titre foncier spécial est établi au nom de l'usufruitier, le cas échéant.

Article 50 : Doit être publié par une inscription sur le titre foncier, le règlement de copropriété auquel doivent être annexés, outre les documents visés à l'article 10 ci-dessus, le duplicata du titre foncier, le procès-verbal de division et les documents techniques qui seront fixés par voie réglementaire.

Article 51 : Outre les renseignements prévus par l'article 9 ci-dessus, le règlement de copropriété doit contenir :

- l'intention du propriétaire de se conformer au statut de la copropriété et de son inscription sur les livres fonciers ;

- la description de l'immeuble et ses références foncières ;

- la description sommaire de la division par étages, appartements ou locaux et l'indication des différentes fractions divises et indivises composant chaque niveau;

- le tableau de répartition des quotes-parts relatives à chaque partie divise.

Article 52 : Les droits réels et les charges foncières relatifs à chaque fraction divise sont inscrits sur le titre foncier concerné.

Article 53 : Le titre originel, lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties communes est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires immédiatement après l'établissement des titres fonciers relatifs aux parties divises.

Article 54 : Le titre foncier originel comporte une description des parties indivises ainsi que les clauses principales du règlement de copropriété.

Article 55 : Le duplicata du titre foncier originel est délivré au syndicat des copropriétaires.

Article 56 : Les titres fonciers distincts comportent la description des fractions divises qui les composent avec indication de leur surface et leur hauteur et la description sommaire des parties indivises les intéressant. Les clauses principales du règlement de copropriété y sont explicitement mentionnées.

Article 57 : Lorsque plusieurs fractions de l'immeuble deviennent la propriété d'une même personne, la fusion des titres fonciers distincts peut être requise.

Le titre foncier originel portera le nom de la personne qui est devenue propriétaire de l'ensemble des fractions divises de l'immeuble et que de ce fait le syndicat des

copropriétaires n'existe plus et les titres parcellaires sont fusionnés avec le titre originel.

Article 58 : Tout fractionnement d'une partie divise doit être autorisé par le syndicat des copropriétaires à la majorité des trois quarts des voix.

Article 59 : En cas de destruction totale de l'immeuble, régi par les dispositions de la présente loi, le conservateur peut, à la demande des ayants droit, radier les titres fonciers des parties divises et inscrire le titre foncier originel des parties communes au nom de l'ensemble des copropriétaires en fonction des quotes-parts indiquées dans le règlement de copropriété, tout en procédant obligatoirement au transfert des droits et charges inscrits au titre foncier originel.

Chapitre VI : Dispositions finales

Article 60 : La présente loi entre en vigueur dans un délai d'un an courant à compter de la date de sa publication au *Bulletin officiel.*

Article 61 : A compter de la même date, sont abrogées les dispositions du dahir du 21 hija 1365 (16 novembre 1946) réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, tel qu'il a été modifié et complété.

ANNEXE III
TEXTES ET DOCUMENTS
DE REFERENCE

TEXTES ET DOCUMENTS DE REFERENCE

- Décret Royal portant loi n° 552-67 (26 Ramadan 1388) 17 décembre 1968, relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie, et, de l'arrêté du ministre des finances de la même date pris pour son application.

- Dahir n° 1-83-226 du 9 Moharrem 1405 (5 octobre 1984) portant promulgation de la Loi 24-83 fixant le statut général des coopératives et les missions de l'office du développement de la coopération tel qu'il a été modifié par Dahir portant loi n° 1-93- 166 du 22 rabiaa I, 1414 (10 septembre 1993).

- Décret d'application n° 2-91-454 du rabia II, 1414 (22 septembre 1993) pris en application de la Loi 24-83.

- Dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements .

- Décret portant loi n° 2-92-833 du 25 Rabia II,1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements .

- Dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

- Dahir portant loi n° 1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles d'habitation.

- Décret n°2-76-69 du 21 chaoual 1397 (8 octobre 1977) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-76-258 relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.

- Dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 Rabia I, 1414 (21 septembre 1993) instituant les agences urbaines.

- Décret n°2-93-67 du 4 Rabia II, 1414 (21 septembres 1993) pris pour l'application du dahir portant loi n° 1-93-51 instituant les agences urbaines.

- Plan comptable spécifique aux coopératives – Ministère de l'Economie Sociale, des petites et moyennes entreprises et de l'artisanat chargé des affaires générales du gouvernement – ODCO - mai 2001-

- Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- Recueil sur la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler- Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement- octobre 2000.

- Recueil des circulaires relatives à l'urbanisme – tome 1 & 2 – Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement -Aménagement du Territoire et Urbanisme - direction des affaires juridiques – septembre 2000.

- Recueil des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'urbanisme- Ministère de l'Intérieur- Direction générale de l'Urbanisme de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire-1996.

ANNEXE IV
ADRESSES UTILES

ADRESSES UTILES

Siège du Ministère Délègué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme :

Angle Joummayz el Al Jaouz, Hay Ryad-Rabat
Fax : 037.57.73.73 - Tel : 037.57.70.00
Web : http://mhu.gov.ma e-mail : sdi@mhu.gov.ma

Services extérieurs du Ministère :

DRHU - DPHU	Adresses	Téléphones	Fax
AGADIR	DRHU Agadir BP 262 Agadir drhagadir@mhu.gov.ma	048.22.61.60	048.22.61.84
AL HOUCEIMA	DRHU Al Houceima BP 109 Al Houceima drhalhoceima@mhu.gov.ma	039.98.28.03	039.98.27.78
BEN M'SIK	DPHU Ben M'Sik BP 7952 Hay El Baraka El Barnoussi Casablanca dphbnso@mhu.gov.ma	022.70.08.51	022.70.03.69
BEN SLIMANE	DPHU Ben Slimane Angle Avenue des FAR et Rue Houmane El Fetouaki Ben Slimane dphbenslimane@mhu.gov.ma	023.29.22.88	023.29.22.87
BENI MELLAL	DRHU Beni Mellal Avenue El Hassan II Beni Mellal drhbenimellal@mhu.gov.ma	023.42.20.20	023.42.20.20
CHEFCHAOUEN	DPHU Chaouen Quartier adminitratif Avenue Sebta Chaouen dphchefchaouen@mhu.gov.ma	039.98.65.31	039.98.61.42
EL JADIDA	DPHU El Jadida Avenue Houmane El Fetouaki El Jadida dpheljadida@mhu.gov.ma	023.34.29.34	023.34.35.41
EL KALAA	DPHU El Kalâa Quartier Administratif BP 205 El Kalâa dphelkalaa@mhu.gov.ma	044.41.31.78	044.41.31.74
ERRACHIDIA	DPHU Errachidia BP 510 Errachidia dpherrachidia@mhu.gov.ma	055.57.20.20	055.57.20.21
ESSAOUIRA	DPHU Essaouira Quartier Administratif dphessaouira@mhu.gov.ma	044.78.48.87	044.78.42.12
FES	DPHU Fés Avenue Chef Chaouni BP 47 dphfeszmy@mhu.gov.ma	055.62.35.23	055.62.58.06
GRAND CASA	DRHU Grand Casa prince My Abdellah N° 91 Casablanca drhgrandcasa@mhu.gov.ma	022.27.59.92	022.27.59.91
GUELMIM	DRHU Guelmim Résidence Sahara Guelmim drhguelmim@mhu.gov.ma	048.87.25.84	048.87.26.53
IFRANE	DPHU Ifrane N°2 Résidence Michlifén Avenue Prince My Abdellah BP 34 Ifrane - dphifrane@mhu.gov.ma	055.56.66.72	055.56.66.73

KENITRA	DRHU Kénitra BP 204 Kénitra drhkenitra@mhu.gov.ma	037.37.13.81	037.37.13.81
KHEMISSET	DPHU Khémisset BP 218 Khémisset dphkhemisset@mhu.gov.ma	037.55.29.32	037.55.24.33
KHENIFRA	DPHU Khénifra BP 51 Khénifra dphkhenifra@mhu.gov.ma	055.58.64.67	055.58.68.12
KHOURIBGA	DPHU Khouribga Boulevard Zellaka Khouribga dphkhouribga@mhu.gov.ma	023.56.16.11	023.56.72.62
LAAYOUNE	DRHU Laayoune BP 496 Laayoune drhlaayoune@mhu.gov.ma	048.89.38.58	048.89.39.02
LARACHE	DPHU Larache Cite Al Magrib El Arabi BP 1025 Larache dphlarache@mhu.gov.ma	039.91.32.79	039.91.32.78
MARRAKECH	DRHU Marrakech rue Ibn Khafaja N° 6 BP 2409 Guelliz Marrakech drhmarrakech@mhu.gov.ma	044.43.16.50	044.43.35.40
MEKNES	DRHU Meknes Rue My Youssef BP 43 Meknes drhmeknes@mhu.gov.ma	055.52.11.83	055.52.47.06
MOHAMADIA	DPHU Mohamadia Rue El Jaheth N° 18 Mohamadia dphmohammadia@mhu.gov.ma	023.32.43.77	023.32.53.53
NADOR	DPHU Nador Avenue AC Andalouse Nador dphnador@mhu.gov.ma	056.60.64.96	055.60.63.20
OUARZAZATE	DPHU Ouarzazate dphouarzazate@mhu.gov.ma	044.88.21.47	044.88.21.47
OUED EDDAHAB - LAGOUIRA	DRHU Oued Eddahab-Lagouira Avenue al walae Quartier Administratif B.P 72 Dakhla drhdakhla@mhu.gov.ma	048.89.89.25	048.89.89.26
OUJDA	DRHU Oujda BP 755 Boulevard Zerktoni Oujda drhoujda@mhu.gov.ma	056.68.33.08	056.68.41.84
RABAT	DRHU Rabat Rue Abou Baker Seddik. Résidence My Ismail Rabat drhrabat@mhu.gov.ma	037.70.82.10	037.70.23.71
SAFI	DRHU Safi BP 195 Safi drhsafi@mhu.gov.ma	044.62.42.14	044.62.46.27
SALE	DPHU Salé Angle Al Atlass Al Kebir et Avenue My Al Hassan El Ouazzani secteur 4 Hay Essalam Salé - dphsale@mhu.gov.ma	037.80.94.42	037.80.66.77
SETTAT	DRHU Settat Quartier Administratif Lagnaneth BP 546 Settat drhsettat@mhu.gov.ma	023.40.27.45	023.40.31.07
SIDI KACEM	DPHU Sidi Kacem Route EL Hadj EL Araby Sidi Kacem dphsidikacem@mhu.gov.ma	037.59.20.40	037.59.39.90
TANGER	DRHU Tanger Rue Ibn Toumert Tanger drhtanger@mhu.gov.ma	039.94.68.71	039.94.68.71

TAOUNATE	DPHU Taounate Lotissement Al Wahda Route de Fés Taounate dphtaounate@mhu.gov.ma	055.62.72.54	055.62.72.53
TAROUDANTE	DPHU Taroudante BP 02 Taroudante dphtaroudant@mhu.gov.ma	048.85.27.85	048.85.35.43
TATA	DPHU Tata dphtata@mhu.gov.ma	048.80.23.74	048.80.23.74
TAZA	DPHU Taza BP 69 Taza dphtaza@mhu.gov.ma	055.67.25.07	055.67.39.47
TEMARA	DPHU Témara – Avenue Prince Héritier Sidi Med Témara dphtemara@mhu.gov.ma	037.74.06.19	037.74.14.84
TETOUAN	DPHU Tétouan Rue Med Daoued BP 4138 Tétouan dphtetouan@mhu.gov.ma	039.97.40.37	039.97.41.75
TIZNIT	DPHU Tiznit BP 382 Tiznit dphtiznit@mhu.gov.ma	048.86.26.95	048.86.26.81
ZOUAGHA	DPHU Z.M.Y BP 2517 Fés El Madina Fés dphfeszmy@mhu.gov.ma	055.62.38.01	055.62.38.01

Opérateurs publics de l'habitat

Opérateurs	Adresses	Téléphones	Fax
Holding Al Omrane http://www.alomrane.ma/	2, Rue Ouskofia Rabat	(037) 70 05 36 / 04 87	(037) 70 04 95
ERAC Centre http://www.eraccentre.ma/	Résidence Abdelmoumen Immeuble 1 Bd Hamza Ben Abdelmoutalib Derb Ghalef Casablanca	(022) 99 11 79 / 80 / 81 / 82 / 83 / 84	(022) 99 11 85
ERAC Centre Nord http://www.erac-cn.seh.gov.ma/	Rue du Niger (BP : 1660 - Atlas) Fès	(055) 62 58 85 / 51 30	(055) 64 22 55 / 18 85
ERAC Centre Sud http://www.erac-cs.seh.gov.ma/	18, Rue Akra Meknès	(055) 52 26 32 / 26 27 / 52	(055) 51 04 40
ERAC Nord Ouest http://www.eracno.org.ma/	7, Rue Bine Al Ouidane Agdal Rabat	(037) 77 82 63 / 65 / 69 / 83 05	(037) 77 83 14
ERAC Oriental http://www.erac-o.seh.gov.ma/	70, Avenue Allal Ben Abdellah Oujda	(066) 68 27 65 / 61 02	(066) 68 69 24
ERAC Sud http://www.erac-s.seh.gov.ma/	6, Avenue 29 Février Cheikh Essadi, Talborjt El Jadida Agadir	(048) 84 48 04 / 17 36 / 84	(048) 82 34 99
ERAC Tensift http://www.erac-t.seh.gov.ma/	Place du 16 Novembre Marrakech	(044) 44 91 56 / 43 40 52	(044) 44 62 18

Agences urbaines

Région	Adresses	Téléphones E-MAIL
Grand Casablanca	**Agence Urbaine de Casa** 18,Bd Rachidi BP 16249 - Casa	022 29 57 03/04
Rabat-SaléZemmour-Zaïr	**Agence Urbaine de Rabat-Salé** Avenue Al Araar secteur 14 BP. 2006 Hay Ryad - Rabat	0 37 56 46 16 037 56 46 23/24 www.aurs.org.ma aurs@iam.net.ma
	Antenne à Salé	037 81 45 68
	Antenne à Skhirat/Témara	037 74 03 62
Gharb-ChrardaBéni-Hssen	**Agence Urbaine de Kénitra-Sidi Kacem** 382, Av. Med V BP 1356 - Kénitra	037 37 85 03 agence@wanadoo.net.ma www.auks.gov.ma
	Antenne à Sidi Kacem Délégation provinciale de l'Habitat à Sidi Kacem	037 59 05 35
Meknès-Tafilalet	**Agence Urbaine Meknès** 37 Av Yacoub El Mansour BP 675 Meknès	055 51 0310 aumk@iam.net.ma
	Antenne à Ifrane 563, Av. des Lillas BP 103 Ifrane	055 56 6401
Fès-Boulemane	**Agence Urbaine et Sauvegarde de Fès** Annexe de la Wilaya de Fès Av. Allal Ben Abdallah BP. 2448 Fès	055 65 36 01 auss@iam.net.ma www.ausf.org.ma
	Antenne à Missour Quartier administratif Missour	055 65 36 04
Taza El-Hoceima Taounate	**Agence Urbaine de Taza** BP. 1211 Taza Gare Taza	055 28 51 15 autat@iam.net.ma
	Antenne à Taounate	055 68 70 11
Oriental	**Agence Urbaine Oujda** Av. Med V résidence Essafaa 2 Oujda	056 68 04 13 auo@iam.net.ma
Tanger-Tétouan	**Agence Urbaine Tanger** 53, rue Abou El Alaa El Maari BP 1164 Tanger	039 34 07 97 Agur.tanger@iam.net.ma www.autanger.gov.ma
Tanger-Tétouan	**Agence Urbaine Tétouan** Résidence Florence Av. des FAR BP. 4136 Tétouan	039 992168 aute@menara.ma
	Antenne à Larache 29, rés. Essadaka Av. Sidi M d Ben Abdallah Larache	039 50 17 27
	Antenne à Chefchaouen 4, Av My Driss, résidence Magou Chefchaouen	039 98 85 71
Chaouia Ouardigha	**Agence Urbaine de Settat** 34 Av. Hassan II BP 532 Settat	023 40 17 23 aus@menara.ma
	Antenne à Benslimane	023 29 02 71
	Antenne à Khouribga	023 56 75 31
Tadla-Azilal	**Agence Urbaine de Béni Mellal** 382, Av. Med V BP 569 Béni-Mellal	023 48 40 64 aubm@menara.ma
Marrakech-Tensift El Haouz	**Agence Urbaine de Marrakech** 36, Angle rue Kadi Ayad et El Hassan Ben M'Barek BP 2052 Marrakech	044 43 83 07 eaum@menara.ma www.aum.org.ma
Doukkala-Abda	**Agence Urbaine de Safi El Jadida** BP. 55 Safi	044 63 07 42 ausej@hotmail.com
	Antenne à El Jadida 4, rue Jamila Bouhrid El Jadida	023 37 00 61
Souss-Massa-Draâ	**Agence Urbaine Agadir** Immeuble Ibn Toufail BP. 36/S Agadir Tiznit	048 84 70 07 Agurb.agadir@iam.net.ma www.aua.gov.ma
	Antenne à Tiznit	048 86 50 84

Laâyoune Boujdour Sakia El Hamra	**Agence Urbaine de Laâyoune** Place Mokaouama BP. 800 Laâyoune	048 89 18 12 aul@iam.net.ma
Oued Eddahab Lagouira	**Agence Urbaine de Oued Eddahab Aousserd** Direction régionale de l'Habitat à Dakhla	048 89 89 25/26
Guelmim-Smara	**Agence Urbaine de Guelmim-Smara** Direction régionale de l'Habitat à Guelmim	048 87 25 84
Souss-Massa-Draâ	**Agence Urbaine de Ouarzazate** Délégation provinciale de l'Habitat à Ouarzazate	044 88 25 90
Meknès-Tafilalet	**Agence Urbaine d'Errachidia** Délégation provinciale de l'Habitat à Errachidia	055 57 20 20
Taza El-Hoceima Taounate	**Agence Urbaine d'El Hoceima** 13, Av. Med V El Hoceima	039 84 13 15
Oriental	**Agence Urbaine de Nador** Délégation provinciale de l'Habitat à Nador	

Office du Développement de la Coopération-ODCO-

Intitulés	Adresses	Téléphones	Fax
Direction de l'ODCO	13, rue Dayat Aoua, B.P. 1297 Agdal - Rabat	(037) 77 10 33 (037) 77 10 34	(037) 77 10 05
Délégation régionale-	Avenue Hassan 1er Imm. Amal Souss B.P.532 Agadir	(084) 32 33 97	(084) 32 33 97
Délégation régionale-	8, Avenue Arraya Al Maghribia B.P.259 Al Hoceima	(038) 84 14 75	(038) 84 14 75
Délégation régionale-	60, Avenue Zerktouni Atlas B.P.2039 Fès	(055) 65 43 62	(055) 65 43 62
Délégation régionale-	840, Hay Al Qods, B.P.415 Guelmim	(048) 87 30 38	(048) 87 30 38
Délégation régionale-Laayoune	Avenue Tafoudart, B.P.493 poste principale Laayoune	(048) 89 29 48	-
Délégation régionale-	82, Avenue Yougoslavie Imm. Mellak B.P.2209 Marrakech	(044) 43 77 88	(044) 43 77 88
Délégation régionale-	6, Avenue Mohamed V- B.P.332 Meknès	(055) 51 49 80	(055) 51 49 80
Délégation régionale-	55, Rue Lieutenant Belhoucine B.P.49 Oujda	(056) 68 28 33	(056) 68 28 33
Délégation régionale-	Avenue Youssef Ben Tachfine, Imm. Fraihi, B.P.1134 Tanger	(039) 94 67 85	(039) 94 67 85

Unions des coopératives d'habitat

Union	Adresses	Nom du président	Téléphones
Union des coopératives d'Agadir IGOUDAR	76 bis rue 823 hay Al Massira-Agadir	Med Azirare	FAX : 048 84 2823 GSM : 0661252
Union des coopératives de Settat	Zankat Achouhada Kissariat Al Qods n° 10 2ème étage - Settat	Med wardach	
Union des coopératives de Rabat	Bd Med V, rueAalexandre, Imm Sacar n°4 - Rabat	Maître Adjou	Tel 037 72 34 20

Intitulés	Adresses	Téléphones	Fax
Agence Nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la Cartographie -Hassan Rabat -	Chariaa Moulay Youssef- Rabat	037 70 09 89 037 70 80 00	037 70 58 85
Agence Nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la Cartographie -Agdal Hay Ryad-	204 secteur 3 angle allée est et rue Al Karame – Hay Ryad Rabat	037 71 51 28	037 71 44 57

CGI	42, Chariaa Al Alaouiyine- Rabat	037 23 94 94	037 72 45 97
Direction des domaines	Cité administrative – Agdal Rabat	037 77 00 14	
C.I.F.M	73, Rue Omar Slaoui Casablanca	022 26 53 61	

Fédération Nationale de l'Immobilier (FNI)

Organismes	Adresses	Téléphones	Fax
Association des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers de FES	125, Bd Mohamed V- Fès	055 62 62 64	055 62 16 56
Groupe Winvest	353, Bd Mohammed V, 7ème étage - Casablanca	022 40 81 44	022 40 81 45 www.winvest.ma
Association des Lotisseur et Promoteurs Immobiliers de RABAT	Place Alaouyine, Angle Rue Mérinides, 1er étage App n°2. Rabat	037 80 46 52	037 20 51 15
Association des Lotisseurs et des Promoteurs Immobiliers de KENITRA	31, Bd Moulay Abderrahmane, Résidence Zakaria - Kénitra	037 37 85 40	037 36 53 55
Association des Lotisseurs et des Promoteurs Immobiliers de MEKNES	Rue Assaadiyine, Moulins Al Bassatine - Meknès	055 50 36 39	055 50 17 87
Association des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers de TANGER	Rue Ibn Zaidoun n°34 Résidence Farah- Tanger	039 33 53 30 039 93 87 98	039 93 52 96

Union des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers du Maroc (ULPIM)

Organismes	Adresses	Téléphones	Fax
Union des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers du Maroc (ULPIM).	233, Boulevard Mohammed V Casablanca	022 44 69 84	022 44 79 04
ULPIM de la région de Rabat Salé Zemmour Zaer	Place Moulay Al Hassdan BP 408 Rabat	037 66 91 97	037 66 91 64
ULPIM de la région du Nord (Fès)	7, rue Larbi Kaghat N° 5 Fès	055622567	055 62 18 71

Autres organismes et associations professionnelles du secteur immobilier

Organismes	Adresses	Téléphones	Fax
Confédération Générale des Entreprises du Maroc –CGEM-	Avenue des FAR , Angle rue de la plage Casablanca	022 25 26 96	022 25 38 39
Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux Publics -FNBTP-	423 rue Mustapha Al Maâni Casablanca	022 20 02 69	022 48 32 74

Ordre des Ingénieurs Géomètres et Topographes	Imm 8, Avenue Miclifen 1er étage Agdal Rabat	037 67 55 55	037 67 55 67
Chambre Nationale du Notariat Marocain Moderne	411, Avenue Omar Al khayam , résidence Sakan El Kheir Beau séjour casablanca	022 23 42 27 022 20 98 37	022 23 42 48 022 20 98 58
Ordre des Experts Comptables	24, Avenue de France 3ème étage n°10 Agdal-Rabat	037 77 99 24	037 77 99 39
Association Nationale des Agents Immobiliers	10 Place Mohamed V Casablanca	022 27 84 30	022 27 84 30
Ordre des Architectes	Avenu Ibnou Sina Agdal-Rabat	037 26 29 83	037 26 29 83
Ordre des Adouls Maroc	3, Rue 56 complexe S, Hay el Oulfa Avenue Oued Errabii Casablanca	022 90 45 50	022 90 45 50

ANNEXE V
GLOSSAIRE

GLOSSAIRE

ACOMPTE : Paiement partiel effectué en règlement de la fraction exécutée d'une prestation convenue.

ACTIF : Colonne de gauche du bilan où sont énumérés les soldes débiteurs des comptes représentant la valeur actuelle des biens meubles, corporels et incorporels, dont la coopérative est propriétaire ou que lui doivent ses membres, ses clients ou d'autres débiteurs ainsi que ses disponibilités financières.

ACTIF IMMOBILISE : Totalité des biens qui ne peuvent être vendus sans remettre en cause, entièrement ou partiellement, l'activité de la coopérative (terres, constructions, matériels, cheptel de base, brevets, participations).

ACTIONS : Valeur mobilière, parfois négociable en bourse. Elle donne à son titulaire (l'actionnaire) la qualité d'associé d'une société par actions, donc le droit à une part des bénéfices éventuels et, théoriquement, le droit de participer à la direction de l'entreprise.

AMORTISSEMENT : Réduction progressive, dans le temps, de la valeur d'achat d'un bien. L'amortissement a pour but de reconstituer cette valeur dans un délai donné, et ce par compensation de la perte que le bien a subie en raison de l'usure. L'amortissement permet, en principe, le remplacement du bien totalement amorti.

APPORT EN CAPITAL : L'apport en coopérative constitue la contrepartie des parts attribuées à chacun des membres. Les apports peuvent être faits soit en numéraire soit en nature.
Si l'apport est fait en nature par le futur coopérateur, un expert sera chargé par le conseil d'administration de procéder à l'évaluation.

BIENS : Produits ou services appartenant à la coopérative et servant à son exploitation.

BILLET A ORDRE : Titre par lequel une personne, le souscripteur, s'engage à payer à une époque déterminée une somme d'argent à un bénéficiaire ou à son ordre.

BILLET DE TRESORERIE : Emis par les entreprises autres que les établissements de crédit, les billets de trésorerie sont des prêts rapportant intérêt, d'une entreprise à une autre, une banque n'intervenant éventuellement que pour mettre les parties en rapport, ou comme caution.

CAPITAL LIBERE : Montant des parts sociales que les coopérateurs ont effectivement versé. (en espèce ou en nature).

CAPITAL SOUSCRIT : Montant des parts sociales que les coopérateurs se sont engagés à verser à la coopérative conformément aux dispositions statutaires. Il représente une des formes de leur participation à la vie coopérative.

CAPITAL USAGER : C'est le capital de la coopérative correspondant à la valeur de l'ensemble des parts détenues par les coopérateurs.

CAUTIONNEMENT : Dépôt de fonds ou de valeurs destinés à garantir une créance éventuelle.

CESSION DE PARTS : La cession des parts d'une coopérative ne peut se faire qu'avec l'autorisation du conseil d'administration et approbation de la décision par l'assemblée générale ordinaire. La cession se fait « intuitus personnae ».

CLOTURER UN COMPTE : Etablir la balance entre les totaux du débit et du crédit; en tirer le solde débiteur ou créditeur à inscrire du côté où les totaux sont les moins élevés pour que débit soit égal au crédit. Virer, enfin, ce solde au débit ou au crédit d'un autre compte.

CLOTURER UN EXERCICE : Etablir la balance de tous les comptes; passer les écritures de virement et de régularisation nécessaires pour dresser le bilan en déterminant les pertes ou les excédents à répartir.

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (CPC) : Deuxième état de synthèse obligatoire ; tableau représentant tous les produits (du côté droit) et les charges (du côté gauche) d'une coopérative à une date déterminée.

DECHEANCE : C'est la perte d'un droit. La déchéance personnelle pouvant intervenir contre un coopérateur n'entraîne aucune conséquence pour la coopérative, mais autorise, celle-ci, de plein droit à le considérer comme démissionnaire et à lui rembourser le montant des sommes pouvant lui revenir.

DEGREVEMENT : Diminution ou exonération de taxes et d'impôts dus à l'Etat et aux collectivités publiques et dont le montant avait cependant été réglé ou enregistré lors de la passation de l'écriture correspondant à l'opération ayant fait, part la suite, l'objet de cet allégement fiscal.

DOTATION : Inscription au débit d'un compte de charges et au crédit d'un compte de réserves ou de provisions d'un montant fixé, parfois, par des dispositions législatives. Ce montant correspond à un amortissement ou à l'évaluation des dépréciations effectivement subies par un élément quelconque de l'actif ou considérées comme portables.

EFFETS : Ensemble des titres de crédit comportant, de la part des débiteurs, un engagement de paiement à l'égard des créanciers. Les plus courants sont les billets à ordre et les lettres de change ou traites de forme standardisée.

EQUITE COOPERATIVE : Tout coopérateur quelque soit le nombre de parts qu'il possède dispose de droits égaux et en conséquence d'une voix dans les assemblées générales des coopératives.

EXCLUSIVISME : En principe les coopératives doivent respecter le principe de l'exclusivisme, c'est-à-dire ne traiter d'opérations qu'avec leurs membres.

Cependant, certaines dérogations à ce principe sont permises (art.6).

EXERCICE : Période comptable qui s'écoule entre deux bilans et qui ne correspond pas forcément à l'année civile.

FEDERATION NATIONALE DES COOPERATIVES : Les unions peuvent adhérer à une fédération. La fédération est constituée sous forme d'association. Son objet est défini dans l'article 101 de la loi 24-83.

FRAIS PRELIMINAIRES : Ce sont les frais engagés à l'occasion d'opération qui conditionnent l'existence ou le développement de la coopérative.

INVESTISSEMENT : Emploi des capitaux de la coopérative propres ou empruntés à la réalisation ou à l'achat de biens durables nécessaires à l'exploitation.

PARTS : Les parts détenues par les coopérateurs constituent le capital de la coopérative. Ces parts sont indivisibles, nominatives non négociables et insaisissables. Elles sont cessibles dans les conditions prévues à l'art 27 de la loi 24-83.

PASSIF : Il désigne la partie du bilan qui regroupe le capital investi par les coopérateurs, les dettes de la coopérative envers les tiers, les subventions d'investissement, les réserves, certaines provisions et le résultat positif ou négatif de l'exercice. Le total du passif est toujours être égal au total de l'actif.

PATRIMOINE : Le patrimoine d'une coopérative est constitué par l'ensemble des valeurs (mobilières, immobilières, corporelles, incorporelles, financières) qu'elle détient.

Il est à rappeler que la coopérative ne peut faire figurer à son bilan que les éléments qui lui appartiennent en propre.

PERSONNE MORALE : C'est un groupement d'individus (personnes physiques) auquel la loi reconnaît une personnalité juridique (existence et

capacité d'exercer certains droits mais aussi de subir des sanctions) distinctes de celle de ses membres.

Tout groupement de personnes morales ayant aussi une personnalité juridique distincte de celle de ses constituants.

PERSONNEL COOPERATEUR : Coopérateurs employés par la coopérative et percevant un salaire.

PERTE : C'est un résultat négatif (déficitaire) d'une opération, de l'exploitation ou de l'exercice. Les pertes diminuent la situation nette ou le patrimoine.

PLAN COMPTABLE : C'est le mode de classification et de présentation de tous les comptes nécessaires pour retracer le fonctionnement et examiner la situation de la coopérative. Généralement normalisé mais souple, il permet non seulement d'adapter les comptes aux besoins les plus complexes de l'économie, mais aussi, d'effectuer des comparaisons parce qu'il est conçu pour s'appliquer à toutes les branches d'activité.
Le plan comptable comprend une nomenclature des comptes, une terminologie, des définitions et l'énoncé des règles concernant son exécution.

PLUS-VALUE : Accroissement de la valeur réelle ou monétaire d'un bien intervenu entre le début et la fin d'une période. La plus-value est par nature un gain en capital.

PROVISION : Montant destiné à permettre de couvrir des dépenses ultérieures résultant de dépréciations, de pertes ou de risques et dont la valeur est imputée à un compte de charges. Les comptes de provisions ne sont que transitoires, car les provisions constituées sont soit reprises, soit annulées après réajustements, si besoin est, à la clôture de chaque exercice.

QUORUM : Nombre minimum de membres présents exigés pour qu'une assemblée puisse valablement délibérer et prendre une décision.

RATIOS OU INDICATEURS : Rapport entre 2 groupes de comptes comparés l'un à l'autre.

REGLEMENT INTERIEUR : Résolution par laquelle une assemblée fixe les règles de son organisation interne et de son fonctionnement.

SCRUTATEUR : Personne appelée à participer au dépouillement d'un scrutin.

SOLDE : Différence entre les colonnes débit et crédit d'un comptes ou d'une balance. Le bilan n'est constitué que des soldes de comptes.

SOUS-TRAITANCE : Les coopératives d'habitat sous traitent, la majeure partie de leurs travaux. C'est-à-dire qu'elles en confient l'exécution à des entreprises de construction.

TERRAIN LOTIS : Terrain qui a été divisé en lots.

TERRAIN VIABILISE : Terrain où les travaux d'aménagement ont été exécutés (voirie, égouts, adductions d'eau et d'électricité……) un terrain doit être viabilisé avant d'être construit.

UNION DES COOPERATIVES : l'union des coopératives est constituée par des coopératives ayant les mêmes objectifs. Cette union servira la gestion des intérêts communs.

Dahir n° 1-83-226 du 9 moharrem 1405 (5 octobre 1984) portant promulgation de la loi n° 24-83 fixant le statut général des coopératives et les missions de l'Office du Développement de la Coopération.

LOUANGE A DIEU SEUL !
(Grand Sceau de Sa Majesté Hassan II)
Que l'on sache par les présents – puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur !
Que Notre Majesté Chérifienne,
Vu la Constitution, notamment son article 26 ;

A DECIDE CE QUI QUIT :

ARTICLE PREMIER. – Est promulguée la loi n° 24-83 fixant le statut général des coopératives et les missions de l'Office de Développement de la Coopération, adoptée par la Chambre des représentants le 5 chaabane 1403 correspondant au 18 mai 1983 et dont la teneur suit :

Loi n° 24-83 fixant le statut général des coopératives et les missions de l'Office de Développement de la Coopération.

Chapitre premier
DISPOSITIONS GENERALES

Article premier
Définition

La coopérative est un groupement de personnes physiques, qui conviennent de se réunir pour créer une entreprise chargée de fournir, pour leur satisfaction exclusive, le produit ou le service dont elles ont besoin et pour la faire fonctionner et la gérer en appliquant les principes fondamentaux définis à l'article 2 ci-après et en cherchant à atteindre les buts déterminés à l'article 3 de la présente loi.
Des personnes morales remplissant les conditions prévues par la présente loi peuvent devenir membres d'une coopérative.

Article 2
Principes coopératifs

1- Toute personne, sans distinction, peut adhérer à une coopérative sous la seule réserve de remplir, personnellement, les conditions de fond arrêtées par les constituants *de cette dernière en raison de son activité.*
Tout coopérateur peut se retirer de la coopérative sous la seule obligation de ne pas porter préjudice à son fonctionnement par un retrait intempestif.

2- Tout coopérateur, quel que soit le nombre de parts qu'il possède, dispose de droits égaux et a, en conséquence, une voix dans les assemblées générales de la coopérative.

3- Les excédents de recettes de la coopérative sur ses dépenses d'exploitation doivent être répartis entre les coopérateurs au prorata des opérations qu'ils ont traitées avec elle ou du travail qu'ils lui ont fourni.
Les excédents mis en réserve ne peuvent plus être distribués aux membres de la coopérative.
4- Le capital n'est pas, en principe, rémunéré. Dans le cas où il le serait l'intérêt sera d'un taux limité.

5- Le membre d'une coopérative n'est pas seulement un associé apporteur de capitaux, mais un « coopérateur » en ce sens que sa participation aux activités de sa coopérative se manifeste sous forme d'apports, de cession de biens ou de service ou de travail.
L'entreprise fondée sur une action collective tend à la promotion et à l'éducation de ses membres qui se sont unis en raison non point de leurs apports respectifs mais de leurs connaissances personnelles et de leur volonté de solidarité.

6- Les coopératives ayant le même objet établissent dans la mesure où cela satisfait leurs intérêts, des relations entre elles et avec celles ayant d'autres objets, sur les plans économique, social et éducatif, tant à l'échelon national qu'international et ce, dans le cadre de l'intercoopération.

Article 3
Objet et buts

Les coopératives exercent leurs actions dans toutes les branches de l'activité humaine en cherchant essentiellement à :

1. améliorer la situation socio-économique de leurs membres,
2. promouvoir l'esprit coopératif parmi les membres,
3. réduire, au bénéfice de leurs membres et par l'effort commun de ceux-ci le prix de revient et, le cas échéant, le prix de vente de certains produits ou de certains services,
4. améliorer la qualité marchande des produits fournis à leurs membres ou de ceux produits par ces derniers et livrés aux consommateurs,
5. développer et valoriser, au maximum, la production de leurs membres.

Article 4
Statut juridique

Les coopératives sont des personnes morales jouissant de la pleine capacité juridique et de l'autonomie financière.

Elles sont régies, pour leur constitution, leur administration, leur fonctionnement et leur dissolution, par les dispositions de la présente loi et des textes réglementaires pris pour son application ainsi que par leurs statuts qui doivent être établis en conformité avec la présente loi et ses textes d'application.
Les coopératives ne peuvent acquérir que les biens meubles et immeubles nécessaires à leur objet.

Article 5

(Modifié, Dahir portant loi n° 1-93-166, 22 rebia I 1414 – 10 Sept 1993.Art 2)

Les statuts des coopératives doivent obligatoirement comporter des dispositions concernant :

- La dénomination,
- Le siège
- La circonscription territoriale,
- La durée qui ne doit pas excéder 99 ans,
- L'objet,
- Le montant du capital et le nombre de parts qu'il représente.
- La libération des parts et leur cession,
- La variabilité du capital,
- La rémunération éventuelle du capital,
- L'admission, la retraite ou l'exclusion des membres,
- Les obligations et les droits des coopérateurs vis à vis de la coopérative,
- L'étendue et les modalités de la responsabilité des membres dans les engagements de la coopérative.
- Les modalités des engagements à souscrire par les membres lors de leur adhésion, leurs sanctions,
- Les organes d'administration et de gestion (dont éventuellement les assemblées de sections), leur mode de désignation, leurs pouvoirs et attribution, leur responsabilité,
- La fréquence et les conditions de tenue des réunions des organes d'administration,
- Le droit de vote et les cas de représentation,
- La démission d'office de tout administrateur qui, sans motif valable, n'aura pas participé à 2 réunions consécutives du conseil d'administration,
- La durée de l'exercice,
- Les modalités du contrôle exercé sur les opérations de la coopérative au nom des coopérateurs,
- La fixation et la répartition des excédents de l'exercice,
- La fusion, la dissolution et la liquidation de la coopérative,
- La dévolution du solde de liquidation et l'apurement du passif,
- Le règlement des contestations. Election de domicile,
- Les conditions d'assistance et de contrôle administratifs auxquelles les coopératives sont soumises,
- Les conditions de modification du règlement intérieur.

Sous peine de retrait de l'agrément, aucune modification pouvant entraîner la perte de la qualité de coopérative ne peut être apportée aux statuts.

Article 6

Principe de l'exclusivisme – Dérogations

Les coopératives de service ne peuvent traiter d'opérations qu'avec leurs membres.

Les coopératives de production et de commercialisation ne peuvent commercialiser que les produits provenant de leurs membres, sauf dérogation administrative temporaire accordée lorsque des circonstances économiques exceptionnelles sont susceptibles de diminuer de manière importante leur capacité normale.
Pour des raisons technologiques les coopératives peuvent être autorisées, pour la transformation de leurs produits et dans les limites prévues par l'administration, à utiliser des produits ne provenant pas exclusivement de leurs membres pour parer à l'absence ou à l'insuffisance quantitative et éventuellement qualitative des produits de leurs membres.
Les coopératives pourront être également autorisées à échanger entre elles les services qui leur sont indispensables.

Chapitre II
MODALITE DE CREATION ET D'AGREMENT
Article 7
Déclaration de création

L'intention de créer une coopérative doit être déclarée dans un acte sous seing privé signé par sept personnes, au moins, jouissant de leurs droits civils. Cette déclaration est adressée à l'administration et à l'Office du Développement de la Coopération dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Article 8
Assemblée générale constitutive

Quinze jours, au moins, avant la tenue de l'assemblée générale constitutive les membres fondateurs doivent, sous peine de nullité de celle-ci, adresser une convocation aux autorités gouvernementales compétentes, à l'autorité locale intéressée, ainsi qu'à l'Office du Développement de la Coopération, pour que leurs représentants puissent y assister.
Tous les candidats coopérateurs sont invités à participer à l'assemblée générale constitutive.
Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres présents ou représentés à l'assemblée.
Les membres fondateurs désignent, parmi eux, celui qui assure la présidence de la réunion.
Deux scrutateurs sont choisis pour veiller au bon déroulement des scrutins.

(Abrogé et remplacé, Dahir portant loi n° 1-93-166, 22 rebia I 1414 – 10 Sept 1993.Art3)

Cette assemblée a pour mission :

1. d'approuver les statuts ;
2. d'élire parmi ses membres le conseil d'administration ;
3. d'arrêter la liste des souscripteurs au capital initial et l'état des versements opérés en vue de la constitution du capital de la coopérative ;
4. de fixer le programme des travaux à réaliser ;
5. d'approuver le règlement intérieur préparé par les membres fondateurs ;

6. de nommer le ou les commissaires aux comptes.

Article 9
Procédure d'agrément

Dans les trente jours qui suivent celui de la tenue de l'assemblée générale constitutive, le conseil d'administration de la coopérative doit adresser ou déposer à l'Office du Développement de la Coopération, une demande d'agrément de la coopérative accompagnée des pièces suivantes :

- Les statuts ;
- La copie du procès verbal des délibérations de l'assemblée générale constitutive ;
- La liste des souscripteurs avec leur nom, prénoms, adresse, profession, nombre de parts souscrites et le montant libéré par chacun d'eux.
- Une attestation de versement du capital libéré, délivrée par l'organisme financier où les fonds ont été déposés.
- Récépissé de la réception ou du dépôt de ces pièces doit être délivré.

l'Office du Développement de la Coopération doit transmettre, avec son avis et celui d'un comité dénommé : « comité permanent consultatif », la demande d'agrément et les pièces y annexées à l'autorité gouvernementale compétente aux fins de décision dans les 90 jours. Passé ce délai la demande est réputée acceptée.
En cas de rejet, la décision motivée est notifiée au conseil d'administration de la coopérative.
La constitution de la coopérative devient définitive à la publication au Bulletin officiel de la décision d'agrément.

Article 10
Dépôt obligatoire

Avant toute opération et dans les trente jours qui suivent la date de la publication de la décision d'agrément au Bulletin officiel, la coopérative doit déposer au secrétariat-greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel est situé son siège, en double exemplaire :

- ses statuts,
- le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive,
- la liste complète des administrateurs, directeur et commissaires aux comptes, tous acceptant, et celle des membres indiquant leurs nom, prénoms, profession, domicile et lieu d'exercice de leurs activités,
- copie de la décision d'agrément.

Les modifications apportées ultérieurement aux statuts ou à la liste des administrateurs, directeur, commissaires aux comptes et membres déposés conformément aux dispositions de l'alinéa précédent ainsi que les actes et délibérations ayant pour objet la dissolution anticipée de la coopérative et son mode de liquidation sont soumis au même dépôt, dans les trente jours suivant celui de leur adoption.

Il est donné récépissé des documents déposés qui peuvent être communiqués à tout requérant.

Copie de ces documents est adressée aux autorités gouvernementales intéressées et a l'Office du Développement de la Coopération.
En cas d'inobservation des formalités de dépôt, les actes ou délibérations qui auraient dû y être soumis sont inopposables aux tiers.

Article 11
Restrictions

Deux ou plusieurs coopératives de même type pouvant se porter préjudice ne peuvent se constituer dans la même circonscription territoriale sauf dérogation administrative.
Les coopératives minières ne peuvent être constituées qu'à l'intérieur des « régions minières » délimitées légalement et pour des matières déterminées.

Chapitre III

MEMBRES

Section A - Admission

Article 12
Nombre minimum

Toute coopérative doit comprendre au moins sept membres tant au moment de sa constitution que pendant toute sa vie.

Article 13
Admission des personnes morales

Les personnes morales qui justifient qu'elles possèdent, dans le ressort territorial d'une coopérative, des activités ou des intérêts entrant dans son champ d'action peuvent, à leur demande et sur proposition de l'assemblée générale ordinaire de ladite coopérative, être autorisées à titre exceptionnel par l'administration à en devenir membres.

Article 14
Admission des personnes physiques

Toute demande d'admission doit être adressée, par écrit, au président du conseil d'administration de la coopérative.
L'admission des membres est prononcée par le conseil d'administration sous réserve de confirmation par la plus prochaine assemblée générale statuant à la majorité requise pour les assemblées générales ordinaires.

Article 15
Procédure d'appel

Le candidat refusé par le conseil d'administration a le droit d'interjeter appel devant l'assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception adressée, au président du conseil d'administration, au moins vingt jours avant la tenue de la plus prochaine assemblée générale.

Dans ce cas, la décision d'admission ou de refus est prise par l'assemblée qui statue à la majorité requise pour les assemblées générales ordinaires. Si l'assemblée générale ne donne pas son accord, le candidat refusé peut avoir recours à la conciliation prévue à l'article 81 ci-après.

Article 16
Conditions d'admission

Nul ne peut faire partie d'une coopérative si, dans le ressort territorial de celle-ci, il ne peut justifier d'une activité entrant dans son champ d'action.
Nul ne peut être adhérent à plusieurs coopératives ayant le même objet à moins qu'une partie de ses activités ne s'exerce en dehors du ressort territorial de la coopérative à laquelle il appartient déjà.

Article 17
Registre des membres

Il est tenu obligatoirement, au siège de la coopérative, un registre des membres dans lequel les coopérateurs sont inscrits par ordre chronologique d'adhésion avec mention de leur numéro d'inscription, et de leurs nom, prénoms, adresse, profession, ainsi que l'indication du capital souscrit et du capital libéré par chacun d'eux.

Section B - Retraite
Article 18
Conditions

Sous réserve des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article et de l'article 19 ci-dessous, tout membre peut à tout moment se retirer de la coopérative dont il fait partie.
Sauf cas de force majeure dûment justifié et soumis à l'appréciation du conseil d'administration, aucun membre ne peut se retirer de la coopérative avant l'apurement de ses engagements vis-à-vis de cette dernière.
Toutefois, en cas de motif jugé valable, le conseil d'administration peut, à titre exceptionnel, accepter la démission d'un membre avant l'apurement de ses engagements vis-à-vis de la coopérative, si son départ n'a pas pour conséquence soit de porter préjudice au bon fonctionnement de la coopérative par privation d'apport de produits ou de service ou par toute autre diminution de son activité, soit de réduire le capital au-dessous de la limite fixée à l'article 29 ci-après ou le nombre des membres au-dessous de sept.

Article 19
Modalités

Le membre qui désire se retirer doit en faire la demande par lettre recommandée adressée au président du conseil d'administration qui en accuse réception.
Cette demande doit, sous peine d'irrecevabilité, être faite deux mois au moins avant la date de clôture de l'exercice en cours.
Dans les 60 jours qui suivent le jour de réception de la demande de démission, le conseil doit statuer et notifier sa décision motivée à l'intéressé.

L'absence de réponse du conseil d'administration à l'expiration de ce délai équivaut à une acceptation de la demande.
En cas de rejet, l'intéressé peut faire appel devant la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Article 20
Exclusion

Tout coopérateur qui ne remplit pas, sans l'excuse justifiée de la force majeure, ses obligations et engagements à l'égard de la coopérative ou qui, par ses agissements, ses paroles ou ses écrits et de quelque manière que ce soit, aura nui ou tenté de nuire soit aux intérêts, soit à la réputation de la coopérative, soit encore aux principes fondamentaux énumérés à l'article 2 ci-dessus, peut être suspendu par le conseil d'administration en attendant qu'il soit statué sur son exclusion par la plus prochaine assemblée générale. La décision d'exclusion est prise, après audition du membre, à la majorité requise pour les assemblée générales extraordinaires.
Les décisions de suspension prises par le conseil d'administration et celles d'exclusion émanant de l'assemblée générale sont motivées. Elles sont notifiées à l'intéressé, par pli recommandé, dans les quinze jours qui suivent la date à laquelle elles ont été prises.

Article 21
Remboursement

Lors du décès, de la retraite volontaire ou de l'exclusion d'un coopérateur, celui-ci ou, le cas échéant, ses héritiers ou légataires ont droit, contre remise de titre, au remboursement du montant des parts libérées par lui, réduit s'il y a lieu en proportion des pertes subies sur le capital et constatées au jour de la clôture du dernier exercice précédant celui au cours duquel a lieu le décès, la retraite au l'exclusion.
Ce remboursement sera augmenté des ristournes acquises dans l'année pouvant revenir au coopérateur et réduit, s'il y a lieu, des frais administratifs et judiciaires et des dettes que le coopérateur décédé, qui se retire ou qui est exclu peut avoir contracté à l'égard de la coopérative.
Ce remboursement a lieu, sans intérêt, dans les 15 jours suivant celui de la tenue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui suit le décès la retraite ou l'exclusion.
Si le remboursement doit avoir pour effet de réduire le capital au-dessous du minimum irréductible fixé à l'article 29 ci-après, ce délai est prorogé jusqu'à l'adhésion de nouveaux membres ou la souscription de parts nouvelles par d'anciens membres, afin d'éviter que le capital soit réduit au-dessous du minimum légal. En tout cas état de cause le délai de remboursement ne pourra dépasser la durée de 5 ans.

Article 22
Obligations après la retraite

Le membre qui cesse de faire partie de la coopérative, à un titre quelconque, reste tenu pendant 5 ans envers les autres membres et envers les tiers de toutes les dettes et de tous les engagements de la coopérative contractés avant sa sortie.
Cette responsabilité ne peut, toutefois, excéder les limites fixées à l'article 31 ci-après.

Article 23
Actes interdits à l'ancien membre

En aucun cas un ancien membre ou son héritier ou ayant droit ne peut faire apposer de scellés, ni faire procéder à un inventaire, ni nommer un séquestre, ni s'immiscer en aucune façon dans affaires de la coopérative.

Article 24
Déchéance

La déconfiture, la faillite, l'interdiction ou la perte des droits civils ou toute autre cause de déchéance personnelle intervenant contre un coopérateur n'entraîne aucune conséquence pour la coopérative, mais autorise de plein droit celle-ci à le considérer comme démissionnaire et à rembourser soit à lui-même, soit à ses ayants droit le montant des sommes pouvant lui revenir, suivant les prescriptions de l'article 21 ci-dessus.

Chapitre IV
CAPITAL DE LA COOPERATIVE
Article 25
Constitution

Le capital des coopératives est constitué par des parts nominatives et indivisibles souscrites par chacun des membres. Non négociables et insaisissables, elles sont cessibles dans les conditions prévues à l'article 27 ci-après.
Les statuts fixent obligatoirement le nombre de parts à souscrire par chaque coopérateur en fonction soit des opérations ou des services qu'il s'engage à effectuer avec la coopérative ou à lui rendre, soit de l'importance de son exploitation ou de son entreprise. L'augmentation ultérieure de son engagement ou du montant des opérations effectivement réalisées ou des services effectivement rendus entraîne, pour le coopérateur, l'ajustement correspondant du membre de ses parts selon les modalités fixées par le règlement intérieur.
La valeur nominale des parts est identique pour tous les membres. Elle est au moins de 100,00 dirhams.
Les membres ayant effectué des apports en nature recevront l'équivalent en parts du capital de la coopérative après estimation desdits apports.

Article 26
Estimation

Lorsqu'un coopérateur effectue un apport en nature le conseil d'administration désigne un ou plusieurs experts chargés d'évaluer ledit apport.

Le rapport du ou des experts est joint par le conseil d'administration à la convocation de l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur l'estimation.

Article 27
Cession des parts

Les parts peuvent être cédées avec l'autorisation du conseil d'administration sous réserve d'approbation par la plus prochaine assemblée générale statuant à la majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, à des membres de la coopérative ou à des tiers réunissant les conditions requises pour en faire partie.
La cession ne peut ,toutefois, être autorisée si elle doit avoir pour résultat de réduire le nombre de parts du cédant au-dessous du minimum statutaire visé au 2ème alinéa de l'article 25 ci-dessus.
La décision du conseil d'administration portant refus de cession à un tiers ou à un membre de la coopérative et, le cas échéant, la décision confirmative de l'assemblée générale peuvent faire l'objet des recours prévus à l'article 15 ci-dessus.
La transmission des parts s'opère par simple transcription sur le registre des membres prévu à l'article 17 ci-dessus.
Les statuts doivent prévoir que le coopérateur s'engage, en cas de mutation de propriété ou de jouissance de l'exploitation au titre de laquelle ont été pris les engagements d'activité, à transférer ses parts au cessionnaire qui, s'il est admis dans la coopérative, sera substitué, pour la période postérieure à l'acte de mutation, dans tous les droits et obligations de son auteur vis-à-vis de la coopérative.
Le cessionnaire doit dénoncer la mutation à la coopérative par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 90 jours à dater de celui du transfert de propriété ou de jouissance.
Dans les 90 jours suivant la dénonciation prévue à l'alinéa précédent, le conseil d'administration peut par décision motivée prise aux conditions de quorum des 2/3 de ses membres et à la majorité des 2/3 des administrateurs présents, refuser l'administration du cessionnaire lequel peut exercer un recours devant la plus prochaine assemblée générale statuant à la majorité requise pour les assemblées générales ordinaires. En cas de confirmation par l'assemblée de la décision de refus du conseil, le cessionnaire peut avoir recours à la conciliation prévue à l'article 81 ci-après.

Article 28
Libération des parts - Droit de vote

Le montant des parts doit être entièrement libéré lors de la souscription.
Toutefois, les statuts d'une coopérative peuvent autoriser le versement du quart lors de la souscription, le solde étant payable au fur et à mesure des besoins de la coopérative dans les proportions et les délais fixés par le conseil d'administration.
Ces délais ne peuvent excéder trois ans à compter de la date à laquelle la souscription est devenue définitive.
L'assemblée générale ordinaire à la faculté de renoncer à poursuivre le recouvrement des sommes exigibles, au titre de la libération des parts, à l'égard

d'un membre. En ce cas, le coopérateur est exclu de plein droit après mise en demeure par lettre recommandée et à défaut de payement dans les 3 mois de la date de réception de ladite lettre.
Seuls les coopérateurs à jours de leurs versements ont droit de vote dans les assemblées générales et peuvent faire partie du conseil d'administration.

Article 29
Variabilité du capital - Montant minimum

Le capital de la coopérative peut être augmenté, jusqu'à un montant fixé par les statuts, par l'admission de nouveaux membres ou par la souscription de parts supplémentaires par les membres de la coopérative et au-delà de ce montant, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.
A l'occasion d'augmentation du capital il est crée des parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèce.
Le capital peut être réduit par la reprise des apports des membres sortants ou décédés. Toutefois le montant au-dessous duquel le capital souscrit ne peut être réduit, par reprise d'apports est fixé au ¾ du montant le plus élevé atteint par le capital de la coopérative depuis sa constitution.

Article 30
Limitation de l'intérêt

Si les statuts de la coopérative prévoient la rémunération du capital l'intérêt accordé à celui-ci ne peut être supérieur à 6%, et ne doit être servi que si des excédents ont été réalisés au cours de l'exercice.
L'intérêt ne peut porter que sur le montant des parts libérées et à compter seulement de la troisième part.
L'assemblée générale ordinaire annuelle, sur proposition du conseil d'administration, et en fonction des résultats de l'exercice clos, décide s'il y a lieu d'attribuer un intérêt aux parts et, le cas échéant, en fixe le taux dans la limite prévue au premier alinéa du présent article.
Les intérêts qui ne sont pas réclamés dans les cinq années qui suivent celle où ils ont été attribués sont prescrits au profit de la coopérative.

Article 31
Responsabilité des membres.

La responsabilité des membres est limitée au montant des parts qu'ils ont souscrites. Toutefois, les statuts d'une coopérative peuvent prévoir une responsabilité qui peut atteindre cinq fois le montant des parts souscrites par le coopérateur.

Chapitre V
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT
Section A - Assemblée générale
Article 32
Composition

L'assemblée générale est composée de tous les porteurs de parts régulièrement inscrits à la date de la convocation dans le registre spécial prévu à l'article 17 ci-dessus.

Lorsqu'il est fait application de l'article 47 ci-après, l'assemblée générale prend le nom de « bureau des représentants » et ses membres sont appelés « représentants » . Chaque réunion du bureau des représentants est obligatoirement précédé assemblées de sections.

Article 33
Pouvoirs

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des membres.

Ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents et les opposants.

Article 34
Types de réunions – Initiative

L'assemblée est réunie en assemblée générale ordinaire ou en assemblée générale extraordinaire à l'initiative du conseil d'administration, ou en cas d'urgence à celle du ou des commissaires aux comptes.

Elle est également réunie à la demande écrite du tiers au moins des membres de la coopérative.

L'administration peut également demander la tenue de l'assemblée. Il en est de même pour l'Office du Développement de la Coopération en application des articles 79,80 et 83 ci-après ainsi que pour le ou les liquidateurs en exécution de l'article 84 de la présente loi.

Article 35
Lieu de réunion

Les réunions ont lieu au siège de la coopérative ou en tout autre lieu désigné par la partie qui a pris l'initiative de la réunion.

Article 36
Ordre du jour

La fixation de l'ordre du jour et la préparation des projets de résolutions à soumettre à l'assemblée générale appartiennent à la partie qui a pris l'initiative de la réunion.

Seules les questions portées à l'ordre du jour peuvent être mises en délibération dans les assemblées générales.

Articles 37
Limitation du droit de vote

Dans toutes les assemblées générales chaque membre présent ou représenté ne dispose que d'une seule voix quel que soit le nombre de parts qu'il possède.
Toutefois , les statuts d'une coopérative peuvent déroger à cette règle lorsque la coopérative comprend à la fois des personnes physiques et des personnes morales sans que le nombre de voix attribué à la personne morale puisse excéder dix voix et dans la limite de 33% de l'ensemble des voix.

Article 38
Assistance aux réunions - Représentation

Tout membre doit assister personnellement aux réunions des assemblées générales. Toutefois, dans l'assemblée qui doit vérifier la valeur des apports en nature d'un coopérateur celui-ci n'a ni droit d'intervention dans les débats, ni droit de vote sur la résolution de l'assemblée portant sur ce seul point.
Les membres personnes morales sont représentées par leur représentant légal ou par autre personne physique dûment mandatée.
Les statuts des coopératives peuvent prévoir les cas dans lesquels un membre peut se faire représenter et, ce, exclusivement par un autre membre de la coopérative.
Cette représentation se fait en vertu d'un mandat écrit qui sera annexé à la feuille de présence jointe au procès-verbal de la réunion.
Toutefois, un coopérateur ne peut représenter plus d'un membre de la coopérative.
Le règlement intérieur de la coopérative peut prévoir une amende à l'encontre du coopérateur, qui sans motif valable, n'assiste pas à la réunion.

Article 39
Convocation de l'assemblée générale

Les convocations sont faites par lettres adressées à tous les membres de la coopérative au dernier domicile qu'ils auront fait connaître à cette dernière.
Les lettres de convocation doivent mentionner le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.
Lorsque la coopérative comprend un nombre élevé de membres les convocations peuvent être faites par avis inséré dans un journal d'annonces légales distribué dans le ressort territorial de la coopérative, par affichage dans des lieux publics, par un crieur public ou par tout autre moyen de publicité.
L'assemblée est convoquée :

- sur première convocation, au moins quinze jours francs avant la date fixée pour la réunion ;
- sur deuxième et troisième convocation, au moins dix jours francs avant la date de la réunion

Article 40
Fréquence des réunions

L'assemblée générale ordinaire est réunie chaque fois que le conseil d'administration en reconnaît l'utilité et au moins une fois l'an, dans les trois

mois qui suivent la clôture de l'exercice pour statuer sur la gestion et les comptes de cet exercice.
L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire doit être réunie dans les deux mois de la demande qui en est faite au conseil d'administration par le 1/3, au moins, des coopérateurs ainsi que par l'administration par l'Office du Développement de la Coopérative ou par le ou les liquidateurs.

Article 41

Assemblée générale ordinaire annuelle

L'assemblée générale ordinaire annuelle se prononce valablement sur toutes les questions intéressant la coopérative. Elle est obligatoirement appelée à :

- entendre le rapport du conseil d'administration et celui du ou des commissaires aux comptes sur la situation de la coopérative, sur le bilan et sur les comptes de l'exercice écoulé,
- approuver, redresser ou rejeter les comptes annuels,
- donner ou refuser quitus aux administrateurs,
- répartir les excédents annuels,
- décider et fixer, s'il y a lieu, le taux de rémunération des parts,
- approuver le projet de budget et fonctionnement pour l'année suivante,
- nommer les administrateurs et, le cas échéant, les révoquer ou ratifier ou rejeter les nominations prononcées, à titre provisoire, par le conseil d'administration,
- nommer le ou les commissaires aux comptes et fixer leur rémunération,

et d'une manière générale, statuer sur tous objets qui n'emportent pas de modifications directes ou indirectes des statuts et qui ne sont pas de la compétence exclusive de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 42

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée pour statuer sur toute proposition concernant :

- la modification des statuts,
- l'adhésion de la coopérative à une union ou l'adhésion de l'union à laquelle appartient la coopérative à la Fédération nationale des coopératives,
- la fusion de la coopérative avec une autre coopérative,
- la prorogation de la coopérative passé le délai fixé par ses statuts,
- la dissolution de la coopérative,
- l'évaluation des apports en nature visés à l'article 26 de la présente loi.

Article 43
Quorum et majorité requis

I - Les assemblées générales ordinaires doivent être composées d'un nombre de coopérateurs présents ou représentés égal :

- sur première convocation, à la moitié au moins,
- sur deuxième convocation, au quart au moins,
- sur troisième convocation, à 10 % au moins des coopérateurs et, en tout état de cause à cinq membres.

II - Les assemblées générales extraordinaires doivent être composées d'un nombre de coopérateurs présents ou représentés égal :

- sur première convocation, au trois-quarts au moins,
- sur deuxième convocation, à la moitié au moins,
- sur troisième convocation, à 10 % au moins des coopérateurs et, en tout état de cause à cinq membres.

III - Dans les assemblées générales ordinaires les décisions sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés.
En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

IV - Dans les assemblées générales extraordinaires les décisions sont prises à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés.

Article 44
Président - Scrutateurs - Secrétariat

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, en cas d'absence ou d'empêchement, par le vice-président ou, à leur défaut, par un membre désigné par le conseil. A défaut encore, l'assemblée nomme son président.
Deux scrutateurs sont désignés parmi les membres lettrés présents à l'assemblée générale.
Le bureau ainsi composé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de la coopérative.
Le président assure la bonne tenue de l'assemblée et veille à ce que les discussions ne s'écartent pas de l'ordre du jour et de leur objet spécial.

Article 45
Constatation des délibérations de l'assemblée générale

Dans toutes les assemblées générales, il est tenu une feuille de présence indiquant, pour chacun des membres, son nom, son prénom, son domicile et le nombre de part dont il est porteur.
Cette feuille de présence est émargée par les membres ou leurs mandataires et certifiée exacte par les membres du bureau de l'assemblée. Elle est annexée au procès-verbal des délibérations.
Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par le président, le secrétaire et un administrateur et inscrits sur un registre spécial déposé au siège de la coopérative et qui peut être consulté sur place par tous les coopérateurs.

Article 46
Personnes obligatoirement convoquées

Aux réunions des assemblées générales doivent être obligatoirement convoqués, à titre consultatif, dans les conditions fixées par voie réglementaire, des représentants de l'administration et l'Office du Développement de la Coopération.

Article 47
Assemblée de section

Lorsque , l'étendue de la circonscription de la coopérative dépassant le territoire d'une province ou d'une préfecture ou le nombre des adhérents excédant 500 membres, il y a lieu de craindre des difficultés pour les réunions des quorums prévus à l'article 43 ci-dessus, les statuts peuvent prévoir des assemblées de section.

Le nombre et la circonscription des sections sont fixés par décision de l'assemblée générale ordinaire et inscrits dans le règlement intérieur.

Les conditions de convocation des assemblées de section, la composition de leur bureau, les modalités d'admission, de quorum et de majorité et de constatation des délibérations sont fixées par les statuts.

Les assemblées de section se tiennent en présence d'un administrateur délégué par le conseil d'administration qui assure la présidence de l'assemblée.

Ces assemblées ont pour objet l'information des membres sur les affaires de la coopérative, la discussion des questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale et l'élection du représentant chargé de représenter la section au « Bureau des Représentants » qui tiendra lieu, dans le cas, de l'assemblée générale et sera régi par les dispositions applicables à cette dernière en vertu de la présente loi.

Les assemblée de section ne peuvent prendre aucune décision autre que la désignation de leurs représentants au Bureau des Représentants. Les votes pouvant intervenir en assemblées de section sur les questions portées à l'ordre du jour du bureau précité n'ont qu'un caractère indicatif pour les représentants des sections.

Le représentant de la section est élu au scrutin secret.

Le nombre de voix de chaque représentant de section au bureau des représentants est égal au nombre de coopérateurs membres de l'assemblée de section.

L'assemblée de section qui n'est pas représentée au conseil d'administration peut procéder à la désignation d'un délégué chargé de représenter, d'une façon permanente, les intérêts des coopérateurs de la section auprès dudit conseil.

Section B - Conseil d'administration
Article 48
Composition - Conditions

Les coopératives sont administrées par des administrateurs élus par l'assemblée générale parmi ses membres et révocables par cet organe. Ils forment le conseil d'administration de la coopérative lequel agit en tant que mandataire de l'assemblée générale.

Ces administrateurs doivent :

1. être citoyens marocains ;
2. jouir de leurs droit civils ;
3. n'avoir subi aucune condamnation entraînant l'interdiction ou la déchéance du droit de gérer ou d'administrer une entreprise ;
4. être à jour du règlement de leurs dettes vis-à-vis de la coopérative ;
5. n'avoir aucune participation directe au indirecte, d'une façon permanente ou occasionnelle à une activité concurrente de celle de la coopérative. En cas de litige, le caractère de concurrence est apprécié par l'assemblée générale.

Les membres personnes morales, peuvent être également administrateurs. Elles sont représentées, au conseil d'administration, par leur représentant légal ou par toute autre personne physique dûment mandatée, lesquelles doivent remplir les conditions précitées.

Article 49
Gratuité des fonctions

Les fonctions d'administrateur sont gratuites. Toutefois les administrateurs ont droit au remboursement de leurs frais de déplacement et des frais occasionnels de missions qui peuvent leur être confiées par le conseil d'administration. Ces frais doivent être justifiés suivant la procédure prévue par le règlement intérieur de la coopérative.

Article 50
Nombre d'administrateurs

Le nombre d'administrateurs doit être fixé par les statuts. Il ne peut être inférieur à trois, ni supérieur à douze, mais divisible par trois.

Article 51
Durée du mandat - Renouvellement

Les administrateurs sont élus pour trois ans. Ils peuvent être réélus, si l'assemblée générale ordinaire le juge utile, à la majorité des 2/3 de ses membres présents.
Le conseil d'administration est renouvelable par tiers tous les ans.
Pour les premier et deuxième renouvellements partiels les administrateurs sortants sont désignés par tirage au sort. Par la suite le renouvellement se fait à l'ancienneté.

Article 52
Révocation

Les administrateurs ne peuvent être révoqués que par un vote d'une assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires.

Article 53
Remplacement

En cas de cessation anticipée des fonctions d'un administrateur le conseil peut nommer un remplaçant pour la durée restant à courir du mandat. Il est tenu de le faire si le nombre des administrateurs descend au-dessous de trois. Ces

nominations doivent être soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale statuant à la majorité requise pour les assemblées générales ordinaires.
Dans le cas où les nominations faites par le conseil d'administration ne seraient ratifiées, les délibérations prises et les actes accomplir par les administrateurs non confirmés n'en seraient pas moins valables.

Article 54
Responsabilité

Les administrateurs sont responsables, individuellement ou solidairement, suivant les cas, envers la coopérative ou envers les tiers, des fautes qu'ils auraient commises dans leur gestion. Ils sont, en outre, personnellement responsables en cas de violation de la présente loi, des textes pris pour son application ou des statuts de la coopérative, du préjudice résultant de cette violation, notamment pour fausses déclarations relatives aux statuts et aux noms et qualités des administrateurs, directeur ou membres.

Article 55
Actes soumis à autorisation ou interdits

Toute convention entre la coopérative et l'un de ses administrateurs soit directe soit indirecte, soit par personnes interposées ainsi que toute convention entre la coopérative et une autre entreprise dont l'un des administrateurs est propriétaire, gérant, administrateur ou directeur, doivent être soumises à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Avis en est donné aux commissaires aux comptes qui sont tenus de présenter, à l'assemblée générale ordinaire annuelle, un rapport spécial sur les conventions autorisées par le conseil.
Ces dispositions ne sont applicables ni aux opérations résultant normalement des engagements souscrits par le coopérateur par le faire même de son adhésion, ni aux opérations normalement effectuées par la coopérative en dehors de toute convention particulière.
Il est interdit aux administrateurs de contracter des emprunts auprès de la coopérative ou de se faire consentir par elle des découverts autres que ceux susceptibles d'être consentis à l'occasion des opérations résultant normalement des engagements régulièrement contractés par les intéressés au moment de leur adhésion à la coopérative.

Article 56

Bureau du conseil d'administration.

Le conseil d'administration élit, parmi ses membres et au scrutin secret, le président et le vice-président qui le remplace en cas d'absence ou d'empêchement. Le conseil nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Ces opérations doivent être faites au cours de la première séance du conseil d'administration suivant l'assemblée générale ordinaire annuelle.
Le président représente la coopérative dans tous les actes de la vie de cet établissement, sauf dans le cas où le conseil d'administration en décide autrement.

Le conseil d'administration peut à tout moment, sur décision motivée, retirer au président les fonctions qu'il lui a confiées.
En cas d'absence ou d'empêchement du président et du vice-président le conseil désigne, pour chaque séance, un de ses membres qui doit remplir les fonctions de président.

Article 57
Convocation - Fréquence des réunions

Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président ou, en cas d'absence ou d'empêchement, du vice-président, aussi souvent que l'intérêt de la coopérative l'exige ou chaque fois que le tiers de ses membres en fait la demande écrite.
Les statuts de la coopérative déterminent la fréquence obligatoire des réunions du conseil, laquelle ne peut, en tout état de cause, être inférieure à quatre réunions par an.

Article 58
Personnes obligatoirement convoquées

Aux réunions du conseil d'administration doivent être obligatoirement convoqués à titre consultatif dans les conditions fixées par voie réglementaire, des représentants de l'administration et l'Office du Développement de la Coopération.

Article 59
Quorum et majorité requis

Sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article 27, les délibérations du conseil d'administration nécessitent, pour être valables, la présence de la moitié au moins de ses membres. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage égal des voix celle du président est prépondérante.

Article 60
Procès – verbaux

Les délibération du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial déposé au siège de la coopérative. Ces procès-verbaux sont signés par le président de séance et par le secrétaire.
Les copies et extraits des procès-verbaux à produire, le cas échéant, en justice sont certifiés conformes par le président du conseil d'administration ou en cas d'absence ou d'empêchement, par le vice président.

Article 61
Pouvoirs

Le conseil d'administration est chargé de l'administration de la coopérative dont il assure le bon fonctionnement.
Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour administrer toutes les affaires et pourvoir à tous les intérêts de la coopérative sans aucune limitation autre que celle des pouvoirs et attributions expressément réservés à l'assemblée générale par les textes législatifs et réglementaires.

Article 62
Délégations de pouvoirs

Le conseil d'administration peut conférer des délégations de pouvoirs à un ou plusieurs membres. Il peut en outre pour un plusieurs objets déterminés, conférer des mandats spéciaux à des membres non administrateurs ou à des tiers.

Section C - Directeur
Article 63

Nomination

Le conseil d'administration peut choisir, nommer et révoquer un directeur qui peut être pris en dehors des membres de la coopérative. S'il est membre de la coopérative, il ne peut cumuler ses fonctions avec celles d'administrateurs. Le conseil d'administration fixe les modalités de son contrat.

La nomination et la révocation du directeur sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale statuant à la majorité requise pour les assemblées générales ordinaires. Dans le cas où la nomination faite par le conseil d'administration ne serait pas ratifiée, les actes accomplis par le directeur n'en seraient pas moins valables.

La rémunération du directeur est arrêtée par le conseil d'administration dans le cadre de son contrat d'engagement qui doit préciser qu'il lui est interdit d'exercer une activité incompatible avec ses fonctions.

Article 64
Attributions

Le directeur est chargé de la gestion de la coopérative, de l'exécution des décisions du conseil d'administration et, le cas échéant, de celles prises sur délégation de ce conseil.

Il tient ou fait tenir, sous sa responsabilité, par un comptable, la comptabilité de la coopérative, dresse les inventaires et les comptes tient ou fait tenir les registres et les documents de cette dernière.

Il exerce ses pouvoirs sous le contrôle et la surveillance du conseil d'administration.

Il représente le conseil dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par ce dernier.

Il signe tous actes engageant la coopérative conjointement avec le ou les membres désignés à cet effet par le conseil d'administration.

Le personnel salarié est placé sous les ordres du directeur qui, après accord du conseil d'administration, embauche et licencie le personnel de la coopérative.

Le directeur assiste, avec voix consultative aux réunions des assemblées générales et du conseil d'administration.

Article 65
Incompatibilité

Nul ne peut être investi des fonctions de directeur :

1. s'il participe directement ou par personne interposée, d'une façon permanente ou occasionnelle, à une activité concurrente de celle de la coopérative ou de l'union à laquelle celle-ci est adhérente.
2. s'il a fait l'objet d'une condamnation entraînant l'interdiction ou la déchéance du droit de gérer ou d'administrer une entreprise.

En outre, et sauf dérogation exceptionnelle accordée par le conseil d'administration de la coopérative, les fonctions de directeur ne peuvent être confiées à une personne dont le conjoint ou les proches parents (ascendants, descendants, frères, sœurs) exercent une activité concurrente de la coopérative dans le ressort territorial de cette dernière.

Section D - Règlement intérieur

Article 66

Règlement intérieur

Le fonctionnement de la coopérative fait l'objet d'un règlement intérieur élaboré par les membres fondateurs et approuvé par l'assemblée générale constitutive. Ce règlement oblige tous les coopérateurs, au même titre que les statuts.

Le conseil d'administration peut modifier le règlement intérieur. Ces modification sont approuvées ou amendées par la plus prochaine assemblée générale statuant à la majorité requise pour les assemblées générales extraordinaires.

Chapitre VI

DISPOSITIONS FINANCIERES

Section A - Opération de clôture de l'exercice

Article 67

Comptes de l'exercice - Rapport d'activité

A la clôture de chaque exercice le conseil d'administration établi un inventaire, un ou plusieurs comptes d'exploitation, un compte de profits et pertes et un bilan. Il établi, en outre, pour le présenter à l'assemblée générales ordinaire annuelle, un rapport sur le fonctionnement de la coopérative pendant l'exercice écoulé.

Ces documents doivent être obligatoirement adressés :

- aux membres de la coopérative aux administrations concernées et à l'Office du Développement de la Coopération quinze jours francs au moins avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire annuelle,
- aux commissaires aux comptes, quarante jours francs au moins avant cette réunion.

Article 68

Dépôt obligatoire

Après leur approbation par l'assemblée générale annuelle le bilan, le compte d'exploitation, le compte de pertes et profits ainsi que le procès-verbal de l'assemblée générale sont envoyés, en copie conforme, au secrétariat-greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la coopérative à l'Office de Développement de la Coopération ainsi qu'aux autorités gouvernementales désignées par voie réglementaire.

Article 69
Affectation des excédents de l'exercice

En fin d'exercice , les excédents nets, après déduction des frais et charges de la coopérative, des amortissements des biens meubles et immeubles, règlement des dettes échues ainsi que des provisions jugées nécessaires, notamment pour créances douteuses, dépenses engagées ou prévues au titre de l'exercice clos, dépréciation des stocks, sont répartis de la façon suivante :

- 10% sont affectés à la constitution d'un fonds de réserve légale jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le montant du capital, après quoi le prélèvement cessera d'être obligatoire, sauf à reprendre son cours si le fonds de réserve descendait au-dessous de ce montant,
- 2 % sont affectés à une réserve dite « Fonds d'éducation et de formation coopérative des membres »

Après paiement, le cas échéant, du ou des prélèvements prévus par la législation ou la réglementation en vigueur et, s'il y a lieu, de l'intérêt accordé aux parts par l'assemblée générale ordinaire annuelle, le solde restant peut :

- être reparti, en tout ou partie, entre les coopérateurs au prorata des opérations qu'ils ont effectué avec la coopérative ou du travail qu'il ont fourni pour elle au cours de l'exercice écoulé,
- être affecté en tout ou partie à une réserve spéciale,
- être reporté à nouveau.

Lorsque le paiement de la ristourne risque de réduire les liquidités de la coopérative au-dessous du niveau nécessaire pour assurer son bon fonctionnement, l'assemblée générale annuelle peut décider de différer son paiement dont le montant, inscrit au compte de chaque coopérateur, demeure à la disposition de la coopérative jusqu'à la date obligatoirement fixée par la décision de l'assemblée.

Article 70
Exercice déficitaire

Dans le cas où le montant des produits de l'exercice ne couvrirait pas celui des frais, charges et dotations des amortissements, le montant du déficit sera prélevé sur les provisions spécialement constituées à cet effet. A défaut ou après épuisement de ces provisions, le montant du déficit sera prélevé sur le fonds de réserve légale.

Le conseil d'administration et les commissaires aux comptes devront, dans ce cas, présenter à l'assemblée générale ordinaire annuelle dans leur rapport toutes propositions jugées nécessaires pour assurer le redressement financier de la coopérative.

Section B -Tenue de la comptabilité

Article 71

Prescriptions pour la tenue de la comptabilité

La comptabilité de la coopérative doit être tenue soit par le directeur soit, si l'importance de celle-ci le justifie, par un comptable pris soit parmi les membres de la coopérative mais ne faisant pas partie du conseil d'administration, soit en dehors des membres.

La comptabilité doit être tenue conformément aux prescriptions du Code du commerce et, selon un plan comptable ou des instructions déterminés par voie réglementaire.

Section C - Commissaires aux comptes

Articles 72

Nomination - Durée du mandat - Rémunération

L'assemblée générale ordinaire nomme, chaque année, un ou plusieurs commissaires aux comptes pris en dehors de ses membres et dont elle fixe la rémunération.

Lorsque le chiffre d'affaires de l'exercice précédent de la coopérative dépasse le montant fixé par l'administration, celle-ci détermine les conditions dans lesquelles un commissaire aux comptes, au moins doit être nommé.

A défaut de nomination du ou des commissaires aux comptes par l'assemblée générale ou, en cas d'empêchement, de refus ou de démission d'un ou de plusieurs commissaires nommés, il est procédé à leur désignation ou à leur remplacement, pour l'exercice, dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Article 73

Attributions

Le ou les commissaires aux comptes ont mandat de vérifier les livres, la caisse, le portefeuille et les valeurs de la coopérative, de contrôler la régularité et la sincérité des inventaires et des bilans et du compte de profits et pertes ainsi que l'exactitude des informations données sur le compte et la situation financière de la coopérative dans le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale.

Ils peuvent à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'ils jugent opportuns.

Ils doivent faire, chaque année, rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, sous peine de nullité de celle-ci, de l'exécution du mandat qu'elle leur a confié.

Ils sont tenus au secret professionnel en dehors des réunions de l'assemblée générale.

Les commissaires aux comptes peuvent, en cas d'urgence, convoquer l'assemblée générale.

En cas d'empêchement de l'un d'eux, celui ou ceux qui restent peuvent procéder seuls.

Article 74
Responsabilité

L'étendue et les effets de la responsabilité des commissaires aux comptes sont déterminés par les règles générales du mandat prévues par le titre VI, livre II du dahir formant code des obligations et contrats.

Article 75
Reconduction du mandat

Les commissaires aux comptes peuvent être désignés pendant plusieurs exercices.

Article 76
Incompatibilité

Ne peuvent être choisis comme commissaires aux comptes :

1- le conjoint ou les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement d'un administrateur, du directeur ou d'un autre commissaire aux comptes,

2 - les personnes recevant, sous une forme quelconque à raison de fonctions autres que celles de commissaires aux comptes, un salaire ou une rémunération de la coopérative ou de l'un des administrateurs,

3 - les personnes ayant participé à quelque titre que ce soit, gratuitement ou contre rémunération, à la gestion de la coopérative au cours des deux derniers exercices écoulés,

4 - les personnes à qui l'exercice de la fonction de directeur ou d'administrateur est interdit ou qui sont déchues du droit d'exercer cette fonction ;

5 - les conjoints des personnes visées ci-dessus.

Si l'un des causes d'incompatibilité précitées survient au cours du mandat, le commissaire aux comptes doit cesser, immédiatement, d'exercer ses fonctions et en informer le conseil d'administration au plus tard quinze jours après la survenance de l'incompatibilité.

Les décisions prises par l'assemblée générale ordinaire sur le rapport d'un commissaire nommé ou demeuré en fonction contrairement aux dispositions qui précèdent ne peuvent être annulées du chef de la violation de ces dispositions.

Section D - De l'Office du Développement de la Coopération
Article 77
Missions et ressources de l'Office du Développement de la Coopération

Les articles 2 et 8 du dahir portant loi n° 1-73-654 du 11 rebia II 1395 (23 avril 1975) relatif à l'Office du Développement de la Coopération sont complétés ainsi qu'il suit :

« Article 2. – L'Office du Développement de la Coopération est chargé, sauf en « ce qui concerne les coopératives de la réforme agraire de :

« - centraliser et instruire les demandes de constitution des coopératives et « de leurs unions, et les transmettre pour décision, avec son avis à « l'autorité gouvernementale chargée du plan,

« - prêter son concours aux coopératives et à leurs unions dans les « domaines de la formation, de l'information et de l'assistance juridique,

« - financier des campagnes de vulgarisation et de formation,
« - aider la réalisation d'œuvres sociales au profit des coopérateurs,
« - centraliser et diffuser …… »
(la suite sans modification.)

« Article 8 - Les ressources de l'office proviennent :
« 1 - des produits et bénéfices provenant de la prestation des services
« rendus, du produit des taxes parafiscales instituées à son profit ainsi que
« du solde de liquidation des coopératives et des unions de coopératives
« dissoutes,
« 2- du montant des subventions …… »
(la suite sans modification.)

Chapitre VII
ASSISTANCE ET CONTROLE

Article 78
Assistance

Les coopératives s'administrent et se gèrent elles – mêmes. Cependant elles peuvent faire appel à l'assistance de l'administration et de l'office du Développement de la Coopération.

Article 79
Contrôle

Les coopératives et leurs unions sont soumises au contrôle de l'Etat , lequel a pour objet d'assurer le respect par les organes compétents de ces organismes, des dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application et de manière générale, de veiller à l'application de toute législation et réglementation les concernant.

Ces organismes sont soumis à un contrôle financier de l'Etat qui peut s'exercer, en ce qui concerne les unions, notamment par la nomination, auprès d'elles, de commissaires du gouvernement.

L'Office du Développement de la Coopération est également habilité à s'assurer que les coopératives et leurs unions sont gérées conformément aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application.

Les coopératives et leurs unions sont tenues de communiquer, à toutes réquisitions des représentants dûment habilités par l'administration intéressée ou par l'Office du Développement de la Coopération, tous documents et renseignements tendant à prouver qu'elles fonctionnent légalement.

Toute enquête doit donner lieu à l'établissement d'un rapport qui doit être déposé auprès de l'Office du Développement de la Coopération.

Lorsque le rapport de l'enquête fait apparaître l'inaptitude des administrateurs, la violation des dispositions statutaires ou des dispositions législatives ou réglementaires en matière de coopération ou une méconnaissance grave des intérêts de la coopérative, l'Office du Développement de la Coopération doit provoquer, dans les 30 jours qui suivent le dépôt du rapport, la réunion de l'assemblée générale extraordinaire de la coopérative à l'effet de prendre les mesures nécessaires pour le rétablissement de la situation.

Si, dans les six mois qui suivent la date de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire, les mesures prises apparaissent inopérantes, l'Office du Développement de la Coopération doit proposer à la demande de l'administration intéressée ou de sa propre initiative, le retrait d'agrément.

Article 80
Cas particulier

Dans le cas ou l'enquête prévue à l'article 79 ci-dessus concerne une coopérative bénéficiant de crédit assorti de la garantie de l'Etat et qu'à l'expiration du délai prévu au dernier alinéa dudit article l'Office du Développement de la Coopération constate que son fonctionnement n'a pas été amélioré à la suite des mesures prises conformément aux dispositions du 6ème alinéa de l'article 79 précité, une assemblée générale ordinaire est convoquée par ledit office, à la demande de l'administration ou de sa propre initiative, aux fins de dissolution du conseil d'administration et de mise en place d'une commission administrative provisoire qui se substitue dans les droits et obligations dudit conseil.

Cette commission comprend outre des représentants des administrations intéressées :

- un représentant de l'Office du Développement de la Coopération ;
- deux représentants de la coopérative concernée désignés obligatoirement par l'assemblée générale ordinaire.

Si , dans le délai de deux ans suivant la date de la réunion de l'assemblée générale prévue au premier alinéa de cet article, la coopérative a amélioré son fonctionnement l'Office du Développement de la Coopération, doit à la demande de la commission provisoire, proposer la dissolution de la commission. Dans ce cas l'assemblée générale ordinaire est convoquée aux fins d'élection du conseil d'administration de la coopérative.

Si, à l'expiration du délai de deux ans la coopérative n'a pas amélioré son fonctionnement l'Office du Développement de la Coopération doit proposer, à la demande de la commission provisoire, le retrait d'agrément accordé à la coopérative.

Article 81
Recours obligatoire à la conciliation

Tout différend s'élevant au sein de la coopérative ne peut faire l'objet d'une action judiciaire avant une tentative de conciliation à l'amiable auprès de l'union compétente, ou, à son défaut, auprès de l'Office du Développement de la Coopération.

Chapitre VIII
FUSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION - RETRAIT D'AGREMENT

Article 82
Fusion

Les coopératives ayant le même objet peuvent fusionner entre elles, soit par la dissolution de chacune d'elles et la création d'une coopérative nouvelle, soit par

l'absorption d'une ou de plusieurs coopératives par une autre, intervenant avec l'accord des assemblées générales extraordinaires.

Article 83
Dissolution

Toute coopérative peut être dissoute par décision de l'assemblée générale extraordinaire dans les cas suivants :

- diminution du capital au-dessous de son montant irréductible;
- diminution des membres au-dessous du minimum légal;
- volonté des coopérateurs;
- lorsque le montant total des pertes à régulariser atteint les trois quarts du capital.

La coopérative doit être obligatoirement dissoute par décision de l'assemblée générale extraordinaire convoquée par l'Office du Développement de la Coopération :

- lorsque la dissolution est ordonnée par jugement;
- en cas de retrait d'agrément.

La coopérative n'est pas dissoute par la mort, la retraite volontaire ou forcée, l'interdiction, la faillite ou la déconfiture de l'un de ses membres. Elle continue de plein droit entre les autres coopérateurs.

Article 84
Liquidation

En cas de dissolution, l'assemblée générale extraordinaire doit, dans les 90 jours suivants celui où a été prise la décision de la dissolution, faire procéder à la liquidation de la coopérative et nommer un ou plusieurs liquidateurs au sein ou en dehors du conseil d'administration.

Si la coopérative a bénéficié de crédits assortis de la garantie de l'Etat un des liquidateurs, au moins, doit être désigné par l'administration.

La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs des administrateurs. L'assemblée générale conserve ses attributions.

Les liquidateurs peuvent, en cas d'urgence, convoquer l'assemblée générale. Ils assurent, pendant l'exercice de leurs fonctions, les mêmes responsabilités que les administrateurs.

Article 85
Retrait d'agrément

Le retrait d'agrément est prononcé, sans préavis, par l'administration lorsque :

- l'agrément a été obtenu par fraude ;
- la coopérative a été dissoute par jugement ou délibération de l'assemblée générale extraordinaire ;
- il est constaté la cessation de toute activité durant une période de deux exercices consécutifs ;
- en application, le cas échéant, du dernier alinéa de l'article 80 ci-dessus.

Le retrait d'agrément est prononcé par l'administration après un préavis de trois mois resté sans effet :

- en cas d'inobservation des dispositions de l'article 10 ci-dessus ;
- dans le cas où la coopérative a perdu le caractère d'institution régie par la présente loi, par suite de modifications apportées à ses statuts ;
- dans le cas où le capital est réduit au-dessous de son minimum irréductible.

Article 86
Dévolution du solde – apurement du passif

En cas de liquidation de la coopérative le solde de liquidation, après remboursement des dettes et des parts, est dévolu à l'Office du Développement de la Coopération.

Dans le cas où il subsisterait un passif vis-à-vis de l'Etat ou des tiers, ce passif sera divisé entre les coopérateurs proportionnellement au nombre de parts souscrites ou qui auraient dû être souscrites par chacun d'eux, sans toutefois que le montant leur incombant soit supérieur à celui découlant pour chacun d'eux de l'application des dispositions de l'article 31 ci-dessus.

Chapitre IX
EXONERATIONS FISCALES

Article 87
Impôts directs

Les coopératives sont exonérées de l'impôt des patentes et de l'impôt sur les bénéfices professionnels.

Les intérêts alloués aux parts des coopératives sont exempts de tous impôts et taxes.

Les coopératives sont exonérées de la taxe urbaine.

Les terrains ou exploitations apportés aux coopératives ou dont la mise en valeur ou l'exploitation a été confiée à une coopérative agricole sont exempts de l'impôt agricole pour autant que leur revenu imposable, par coopérateur, ne dépasse pas le double de la fraction de revenu imposable tenue pour nulle.

Article 88
Impôts indirects

1° sont exonérées de la taxe sur les produits :

a) les opérations de ventes réalisées par les coopératives de production agricole et de production de lait et ses dérivés, dans le cadre de leurs statuts élaborés conformément à la présente loi ;

b) les opérations de ventes réalisées par les coopératives de pêcheurs ;

c) les opérations de ventes réalisées par les coopératives minières ;

d) les opérations de ventes réalisées par les coopératives artisanales ;

e) les opérations de construction réalisées, pour le compte de leurs membres, par les coopératives d'habitation ;

f) les opérations effectuées, pour le compte de leurs adhérents, par les coopératives de consommation.

2° sont exonérées de la taxe sur les services les prestations fournies à leurs membres par les coopératives de services.

Article 88 bis

(Ajouté, L . fin 1988, n.38-87, promulguée par D. n . 1-87-200, 3 décembre 1987 – 8 joumada I 1408 , art 18).

Les dispositions des articles 87 et 88 ci-dessus ne sont pas applicables aux banques régionales populaires.

Chapitre X
DISPOSITIONS PENALES

Article 89
Protection du terme « coopérative »

Ont seuls droit à l'emploi du terme « coopérative » ou « Union de coopératives », les organismes agréés conformément aux dispositions de la présente loi et doivent, en conséquence, l'utiliser dans leur dénomination, publicité, marque, emballage, ou autre document.

Toute infraction aux dispositions de l'alinéa premier ci-dessus est punie d'une amende de 2.000 à 10.000 DH. En cas de récidive une peine d'emprisonnement de 1 mois à 1 an peut être prononcée.

Le tribunal peut, en outre, ordonner la fermeture de l'établissement.

Il peut, de plus ordonner la publication du jugement dans un ou plusieurs journaux autorisés à publier les annonces légales. Les frais de l'insertion ordonnée par le tribunal seront à la charge de l'établissement en infraction.

Article 90
Infractions diverses

Sont punis des peines prévues à l'article 540 du code pénal ceux qui, à l'aide de manœuvres frauduleuses, ont fait attribuer à un apport en nature une valeur supérieure à sa valeur réelle.

Sont punis des peines prévues à l'article 357 du code pénal les administrateurs ou directeurs qui ont fait de leur pouvoir un usage contraire à l'intérêt de la coopérative, à des fins personnelles ou pour favoriser une autre entreprise dans laquelle ils étaient intéressés de manière quelconque, et, en particulier ont disposé de ses biens et de son crédit, ou encore ont procédé à des répartitions en violation de l'article 69 ci-dessus en vue de causer, sciemment, préjudice à la coopérative.

Article 91
Entrave à l'exercice des fonctions

Toute entrave à l'exercice des fonctions de commissaire aux comptes telles qu'elles sont prévues à l'article 73 ci-dessus ou à la réalisation de l'enquête prévue à l'article 79 ci-dessus est punie d'un emprisonnement de 1 jour à 1 mois et d'une amende de 250 à 1000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement

Chapitre XI
DES UNIONS DE COOPERATIVES

Article 92
Possibilité de constitution

Des coopératives ayant le ou les mêmes objets peuvent constituer entre elles, pour la gestion de leurs intérêts communs, des unions.

Article 93
Fonctionnement

Les unions sont régies par les dispositions législatives et réglementaire applicables aux coopératives qui en sont membres sous les réserves suivantes :

Article 94
Nombre minimum

Les unions peuvent être constituées d'un nombre de membres égal ou supérieur à quatre.

Article 95
Représentation

Chaque coopérative adhérente est représentée de droit à l'assemblée générale de l'union par son président ou, à défaut, par une personne physique choisie par le conseil d'administration parmi ses membres.

Toute coopérative adhérente élue membre du conseil d'administration de l'union est représentée, au sein du conseil, par une personne physique désignée par le conseil d'administration de la coopérative parmi ses membres.

Les représentants prévus aux alinéas 1 et 2 ci- dessus doivent remplir les conditions énumérées à l'article 48 ci-dessus.
Tout représentant doit être muni d'un mandat signé par le président du conseil d'administration de la coopérative qu'il représente, ou à défaut, par le vice-président. Les mandats sont annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.
Une coopérative adhérente ne peut pas se faire représenter par une autre coopérative ni à l'assemblée générale ni au conseil d'administration de l'union.

Article 96
Droit de vote

Les coopératives adhérentes disposent d'une voix, au moins, tant à l'assemblée générale qu'au conseil d'administration de l'union.
Les statuts des unions de coopératives peuvent attribuer, à chacune des coopératives adhérentes, un nombre de voix déterminé en fonction soit de l'effectif de ses membres, soit de l'importance des opérations traitées avec l'union, soit d'un cumul de ces deux critères. Lorsque l'union comprend plus de 4 coopératives, aucune ne peut disposer de plus de 2/5 du nombre total des voix à l'assemblée générale.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, les statuts peuvent également stipuler que toute coopérative adhérente peut avoir :

- *aux assemblées générales* : un nombre de représentants égal au nombre de voix qui lui est attribué ;
- *au conseil d'administration* : un nombre de mandataires fonction du nombre de ses représentants à l'assemblée générale, chaque représentant et mandataire ne disposant que d'une voix.

Article 97
Délégation de pouvoir

Le conseil d'administration d'une union de coopératives peut conférer des délégations de pouvoirs à un ou plusieurs mandataires représentant, en son sein, des coopératives membres de l'union.
Il peut, en outre, pour un ou plusieurs objets déterminés conférer des mandats spéciaux à tout membre d'une coopérative adhérente ou à des tiers.
Les délégataires exercent leurs pouvoirs sous la responsabilité du conseil d'administration et représentent ledit conseil dans la limite des pouvoirs qui leur sont confiés.

Article 98
Responsabilité

Les coopératives membres du conseil d'administration de l'union, sont responsables individuellement ou solidairement suivant le cas, envers l'union et envers les tiers des fautes commises dans la gestion de l'union par les mandataires chargés de les représenter au conseil.
Lesdits mandataires sont, de leur côté, responsables suivant les règles du mandat devant la coopérative qu'ils représentent.
Ils sont en outre personnellement responsables et passibles des peines prévues aux article 90 et 91 ci-dessus soit en cas de violation de la présente loi, des textes prix pour son application ou des statuts de l'union du préjudice résultant de cette violation, soit en cas de fausses déclarations relatives aux statuts et au règlement intérieur, et aux noms et qualités des administrateurs, directeurs ou membres.

Article 99
Limitation d'activité

Les activités qui constituent l'objet statutaire d'une union doivent être effectuées exclusivement pour le compte des coopératives y adhérentes et uniquement pour les besoins des membres desdites coopératives, sauf dérogation administrative spéciale.

Article 100
Poursuite de l'activité de l'union

L'union de coopératives n'est pas dissoute par la retraite, volontaire ou forcée, la faillite ou la dissolution volontaire ou forcée d'une coopérative adhérente ou par le retrait de son agrément. Elle continue de plein droit entre les autres membres.

Chapitre XII
De la fédération nationale des coopératives
Article 101

Fédération nationale des coopératives

Les unions peuvent adhérer à une fédération dite « Fédération nationale des coopératives ». La décision d'adhésion est prise par une assemblée générale de l'union statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires.

La fédération est régie par le dahir n° 1-58-376 du 3 joumada I 1378 (15 novembre 1958) réglementant le droit d'association, tel qu'il a été modifié et complété .

Cette fédération a pour objet :

1 – promouvoir et développer le mouvement coopératif,

2 – veiller à l'application des principes coopératif,

3 – assurer et sauvegarder les intérêts matériels et moraux des coopératives ;

4 – régler amiablement tous différends pouvant intervenir entre organisations coopératives ;

5 – faciliter par leurs conseils ou la mise à la disposition des coopératives d'experts qualifiés, l'organisation et le fonctionnement des coopératives et de leurs unions,

6 – favoriser l'intercoopération en établissant des circuits commerciaux avec les organismes coopératifs étrangers ,

7 – établir des jumelages entre coopératives et unions de coopératives marocaines et étrangères ;

8 – représenter le mouvement coopératif marocain aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du pays.

Chapitre XIII
DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 102

Sous réserve de dispositions des articles 103 et 104 ci-après sont abrogés toutes dispositions relatives aux mêmes objets, notamment :

- le dahir du 15 joumada II 1340 (13 février 1922) ayant pour objet la réglementaire et le contrôle du crédit aux sociétés coopératives de consommation,
- le dahir du 22 hija 1348 (21 mai 1930) autorisant la constitution d'une union des sociétés de docks-silos coopératifs,
- les articles 65 à 97 inclus du dahir du 19 joumada I 1354 (20 août 1935) sur le crédit mutuel et la coopération agricole ,
- la dahir du 12 safar 1356 (24 avril 1937) autorisant la constitution de coopératives marocaines agricoles (CMA)
- le dahir du 9 Rebia II 1357 (8 juin 1938) autorisant la constitution de coopératives artisanales ou agricoles marocaines et organisant le crédit à ces coopératives,

- le dahir du 23 ramadan 1366 (11 août 1947) autorisant les coopératives constituées entre agriculteurs marocains à créer des unions,
- Les articles 27 et 28 du dahir du 16 chaabane 1380 (2 février 1961) portant réforme du Crédit Populaire,
- le dahir du 17 rebia II 1383 (7 septembre 1963) relatif aux sociétés coopératives d'achat en commun constituées entre commerçants détaillants,
- le décret royal portant loi du 10 joumada I 1388 (5 août 1968) relatif aux sociétés coopératives de pêcheurs,
- les articles 42, 44, 47, 53, et 55 du décret royal portant loi n° 552-67 du 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968) relatif au Crédit foncier au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie,

Article 103

(Abrogé et remplacé, dahir portant loi n° 1-93-166, 22 rebia I 1414-10 septembre 1993 Art 4 et 5)

Les coopératives existantes à la date de publication du présent Dahir portant loi disposent d'un délai de 18 mois à compter de ladite date pour se conformer aux dispositions de la loi n° 24-83 précitée et adresser pour agrément leurs statuts à l'Office du Développement de la Coopération pour disposer d' un délai de 12 mois courant à compter de la date de l'envoi ou du dépôt de la demande d'agrément pour rejeter ou accorder ledit agrément.

Les coopératives visées ci-dessus qui n'auraient pas déposé leurs statuts dans le délai prévu à l'alinéa précédent ne pourraient plus se prévaloir de la forme coopérative et perdraient le bénéfice des avantages fiscaux prévus aux articles 87 et 88 de la loi précitée n° 24-83, elles s'exposeraient aux sanctions prévues à l'article 89 de la loi précitée n° 24-83 si elles continuaient à utiliser la dénomination de « coopérative ».

Article 104

Les coopératives de la réforme agraire restent régies par le dahir portant loi n° 1-72-278 du 22 kaada 1392 (29 décembre 1972)et les textes pris pour son application.

Elles devront faire suivre leur dénomination de la mention « coopérative de la réforme agraire » sous peine d'une amende de 500 DH à 1.000 DH.

Art.2. – Le présent dahir sera publié au Bulletin officiel

Fait à Fès le 9 moharrem 1405 (5octobre 1984).

Pour contreseing :
Le premier Ministre,
Mohammed Karim-Lamrani.

INTRODUCTION – k -

Dans le cadre de la vulgarisation de l'action coopérative, le ministère délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme a élaboré ce guide qui constitue une première pour le secteur et une aide appréciable pour les personnes à revenu moyen désirant réaliser un logement au moindre coût dans le cadre d'une coopérative.

Ce guide des coopératives d'habitat se compose de huit parties :

1ère partie : Constitution de la coopérative

2ème partie : Organisation de la coopérative

3ème partie : Etapes de réalisation du projet

4ème partie : Financement du projet coopératif

5ème partie : Incitations fiscales

6ème partie : Comptabilité des coopératives d'habitat

7ème partie : Copropriété

8ème partie : Union et fédération

Ce guide vise à promouvoir le secteur des coopératives d'habitat qui occupe actuellement le 2ème rang en nombre et investit un capital estimé à 5,7 milliards de dhs qui le hisse à la 1ère place au 1er semestre 2005.

Corrections

Pages à remplacer :

1- garde

2- page 2

3- page 3

4- page 4

5- page 5

6- page 7

7- 9

8- 13

9- 15

10- 18

11- page 19

12- page 21

13- page 23

14- page25

15- page 33

16- page34

17- 35 ;

18- 36 ;

19- 37 ;

20- 38

21- page40 ;

22- 41 ;

23- 42 ;

24- 43 ;

25- 44 ;

26- 45 ;

27- 46 ;

28- 47 ;

29- page49 ;

30- 50 ;

31- 51 ;

32- 52 ;

33- page 56,

34- 57

35- page59

36- 61 ;

37- 62 ;

38- 63 ;

39- 64 ;

40- 65,

41- 66,

42- page 69 ;

43- 70 ;

44- 71 ;

45- 72 ;

46- 73 ;

47- page76,

48- page 78

49- page 81

50- page 84

51- page 87

52- page 134,

53- 135 ;

54- page 139 ;

55- 140 ;

56- 141 ;

57- page finale